

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所	
昭和(県)-1	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士	原 孝幸
鑑定評価額	6,270,000 円		1㎡当たりの価格	10,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月23日	(5)価格の種類	正常価格		1.1 倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	利根郡昭和村大字川額字堂面1387番				地積 (㎡)	621 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他) (土砂災害警戒区域)							
(2) 近隣地域	範囲	東120m、西50m、南180m、北200m 標準の使用 低層住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約20m、規模500㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北3.5m村道	交通施設	岩本駅南東方4km 法令規制 都計外(土砂災害警戒区域)							
	地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅が混在する県道背後の農村集落地域であり、地域内に格別の変動要因はないことから、当分の間、現状を維持すると予測する。地価は当面下落基調で推移すると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,100 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は昭和村及びその周辺市に存する住宅地域。主な需要者は昭和村内に居住又は通勤する個人であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。住環境、利便性ともに劣る農村集落地域内にあり、土地需要が乏しく依然として地価は下落基調で推移している。土地は500㎡程度で500万円程度、新築戸建物件は1,600~2,000万円程度の物件が需要の中心となっている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最有効使用が低層住宅地で自用目的での取引が中心となり、近隣には共同住宅等の賃貸物件は余り見られず、賃貸需要が乏しいため、収益価格は試算しない。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であるため、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、標準地、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	標準地番号	渋川-7	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [166.1]	[100.0] 100	10,100	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+1.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	沼田(県)-5		[98.3] 100	100 [100.0]	100 [168.5]	[100.0] 100	10,100	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+3.0
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	前年標準価格		10,200 円/㎡									
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	公示価格		円/㎡								
	変動率	年間	-1.0 %	半年間	%									
	変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響は薄れつつあり、県内景気は、一部に部品調達難の影響がみられるものの持ち直している。 [地域要因] 村役場の新庁舎が完成し、2023年5月8日に業務開始となった。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所	
昭和(県)-2	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士	原 孝幸
鑑定評価額	3,860,000 円		1㎡当たりの価格	11,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月23日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	利根郡昭和村大字系井字八幡木535番4				地積 (㎡)	330	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況									
	台形 1:1.5	住宅 W2	農家住宅、一般住宅の中に農地が見られる農村部の住宅地域	東3.5m村道	水道、下水	沼田 4.6km	(その他) (土砂災害警戒区域)								
(2) 近隣地域	範囲	東 180 m、西 140 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 20 m、規模 300㎡程度、形状 長方形													
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 3.5 m村道	交通施設	沼田駅 東方4.6km	法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)						
	地域要因の将来予測	農家住宅、一般住宅の中に農地が見られる農村部の住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はないことから、当分の間、現状を維持すると予測する。地価は当面下落基調で推移すると予測する。													
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			11,700 円/㎡		形状	0.0							
	収益還元法	収益価格			/ 円/㎡										
	原価法	積算価格			/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格			/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は昭和村及びその周辺市に存する住宅地域。主な需要者は昭和村内に居住又は通勤する個人であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。小学校、昭和村役場等の便利施設への接近性が良好であるが、街路条件が劣っており、依然として地価は下落基調で推移している。土地は300㎡程度で400万円程度、新築戸建物件は1,600~2,000万円程度の物件が需要の中心となっている。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最有効使用が低層住宅地で自用目的での取引が中心となり、近隣には共同住宅等の賃貸物件は余り見られず、賃貸需要が乏しいため、収益価格は試算しない。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であるため、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、標準地、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0	
	標準地番号	渋川-7							交通	0.0	環境	+45.0	行政	+3.0	
	公示価格	16,800 円/㎡	[99.4] / 100	100 [100.0]	100 [143.1]	100	11,700		画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	
(9) 指定基準地	指定基準地番号	沼田(県)-5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0	
	前年指定基準地の価格	17,300 円/㎡	[98.3] / 100	100 [100.0]	100 [144.9]	100	11,700			交通	0.0	環境	+51.0	行政	0.0
										画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響は薄れつつあり、県内景気は、一部に部品調達難の影響がみられるものの持ち直している。									
	継続 新規					[地域要因] 村役場の新庁舎が完成し、2023年5月8日に業務開始となった。									
	前年標準価格 11,800 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討														
	代表標準地 標準地														
	標準地番号														
	公示価格 円/㎡														
	変動率	年間	-0.8 %	半年間	%										