

| | | | | |
|---------|-------------|--------|----------|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | (有)石川不動産鑑定士事務所 |
| 沼田(県)-1 | 群馬県 | 第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 石川 直美 |
| 鑑定評価額 | 3,160,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 11,000 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|--------|---------------------|-------|
| (1)価格時点 | 令和6年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和6年7月7日 | (6)路線価 | [令和6年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和6年6月15日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 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 | | 沼田市利根町追貝字原開戸216番1 | | | | 地積(㎡) | 287 | 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) | | | |
| | 台形 1:1.2 | 住宅 W2 | 一般住宅、農家住宅が混在し、耕地も多い住宅地域 | 南5.2m市道 | 水道、下水 | 沼田 21km | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 350 m、西 200 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 ほぼ長方形 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 旧利根村中心地に近く店舗学校等にも近接し生活利便性が良好な地域。 | 街路 | 基準方位 北 5.2 m市道 | 交通施設 | 沼田駅 北東方21km | 法令規制 | 都計外 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、当面は現況を維持すると予測される。 | | | | | | | | | |
| (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 | 11,000 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 | 同一需給圏は沼田市の郊外の圏域で、戸建住宅と農地等が混在する住宅地域。需要者は沼田市在住者が多く、市外転入者は少ない。沼田市は全般的に人口が減少傾向にあり、特に沼田市の旧市部より利便性の劣る利根地区では不動産の需要は低迷し、地価は下落傾向を示している。市場の中心となる価格帯は土地が300万円～400万円前後、新築戸建て2000万円前後である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。また基準地の存する地域は戸建住宅中心であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域であるため、収益価格は求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | |
| (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 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
| | 公示価格 | [] | 100 | 100 | [] | 100 | | | | | |
| (9) 指定からの検討 | 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 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
| | 沼田(県)-5 前年指定基準地の価格 | [98.8] | 100 | 100 | [100.0] | 11,000 | | | | | |
| | 17,000 円/㎡ | 100 | [100.0] | [152.4] | 100 | | | | | | |
| (10) 対象基準地の前 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | 価格変動要因の | [要因] 景気は回復傾向だが不確定要素も存在する。沼田市の人口は減少傾向であり相対的に需要が弱い住宅地の地価は下落傾向を示している。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 11,100 円/㎡ | | | | [地域] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、選好性の弱い地域の地価は未だ下落傾向に有る。 | | | | | | |
| | -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 | | | | [個別的] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | 代表標準地 標準地 | 標準地番号 | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -0.9 % | 半年間 | % | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 沼田(県)-3, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士, 立木 圭.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和6年7月1日 and 令和6年7月3日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes location details (沼田市薄根町字塚田3298番6), area (232 m²), and various valuation methods and market characteristics.

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有)石川不動産鑑定士事務所. Row 2: 沼田(県)-4, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 石川 直美. Row 3: 鑑定評価額, 5,860,000 円, 1㎡当たりの価格, 22,300 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include dates like 令和6年7月1日 and 令和6年6月15日, and price types like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 沼田市下久屋町字上原968番4外. (2) 範囲: 東150m, 西150m, 南80m, 北100m. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗地. (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 22,300 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は沼田市の市街地及びその周辺の圏域で戸建住宅と共同住宅等が混在する住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準化補正 100, 地域要因の比較 100. (9) 指定からの検討: 指定標準地番号, 前年指定標準地の価格 36,500 円/㎡. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 22,400 円/㎡, 変動率 年間 -0.4%, 半年間 %.

| | | | | |
|---------|-------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | たつき不動産鑑定士事務所 |
| 沼田(県)-5 | 群馬県 | 群馬第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 立木 圭 |
| 鑑定評価額 | 8,280,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 16,800 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|---------|----------|-------|
| (1)価格時点 | 令和6年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和6年7月3日 | (6)路線価 | [令和6年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和6年6月15日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価又は倍率 | 倍率種別 | 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 | 沼田市白沢町高平字前原165番4 | | | | 地積 (㎡) | 493 () | 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) | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東200m、西60m、南50m、北50m 標準的使用 戸建住宅地 | | | | 標準的画地の形状等 | | 間口約20.0m、奥行約25.0m、規模500㎡程度、形状ほぼ長方形 | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 白沢地区中心部付近に位置する既成住宅地域 | 街路 | 基準方位北4.2m市道 | 交通施設 | 沼田駅 東方10km | 法令規制 | 都計外 | | | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 白沢地区に位置する住宅地域で、過疎が進み宅地の需要は低迷し、地価は下落傾向にて推移。価格形成要因が大きく変動する要因も見受けられず、当分の間現状維持傾向にて推移するものと予測される。 | | | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | (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 | | 16,800 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 | 同一需給圏は沼田市を中心に隣接の利根郡を含む広域的な住宅地域の範囲。需要者は地元地縁者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。人口減少及び少子高齢化が進行しており需給は弱含み。土地は600～800万円程度が需要の中心。更地や中古物件が多く新築戸建住宅の売り物件は見受けられない。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 過疎化が進行する農村部の住宅地域で、賃貸市場が成立していないため、収益還元法は適用できなかった。一方、比準価格は圏内の代替競争関係にある住宅地に存するものを中心に規範性の高いものを採用して得られており説得力を有する。よって、実証性の高い比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえ、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 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | 0.0 | | |
| | 標準地番号 | 沼田-3 | [99.1] | 100 | 100 | [100.0] | 16,800 | 内訳 | 交通 | 0.0 | 環境 | -5.5 | 行政 | +3.0 | | |
| (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 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | 交通 | 0.0 | 環境 | -5.5 | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | [] | 100 | 内訳 | 画地 | +1.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | | |
| (10) 対年標準価格等の前か | -1 対象基準地の検討 | | | | 価格変動状況 | [一般的要因] 景気は回復傾向にあるが、懸念材料も多く先行きは不透明。県北部の中心都市。人口は減少傾向。旧郡部を中心に高齢化や過疎化が進行。 | | | | | | | | | | |
| | 継続 新規 | | | | | [地域要因] 公共施設等に近い既成住宅地域であるが、過疎化等の影響から需要は低迷しており、地価は下落傾向である。 | | | | | | | | | | |
| 前年標準価格 17,000 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 | | | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | |
| 代表標準地 標準地 | | | | 標準地番号 | | | | 公示価格 | | | | 円/㎡ | | | | |
| 変動率 | | 年間 | -1.2 % | 半年間 | % | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|---------|-------------|--------|----------|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | (有)石川不動産鑑定士事務所 |
| 沼田(県)-6 | 群馬県 | 第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 石川 直美 |
| 鑑定評価額 | 6,920,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 10,000 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|--------|---------------------|------|
| (1)価格時点 | 令和6年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和6年7月7日 | (6)路線価 | [令和6年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和6年6月15日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 倍率種別 | 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 | 沼田市利根町老神字ヲ口地250番1外 | | | | 地積(㎡) | 692 | 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 | | | | |
| | 台形 1.5:1 | 住宅 W2 | 小規模一般住宅が多い住宅地域で老神温泉に近い住宅地域 | 西6m県道、南側道 | 水道、下水 | 沼田 19km | | (その他) | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 70 m、西 70 m、南 150 m、北 150 m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約 27 m、奥行約 20 m、規模 540 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 基準方位 北 6.0m県道 | 交通施設 | 沼田駅 北東方19km | 法令規制 | 都計外 | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、当面は現況を維持すると予測される。 | | | | | | | | | | |
| (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 | 10,000 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 | 同一需給圏は沼田市の郊外の圏域で戸建住宅、空地等が混在する住宅地域。需要者は沼田市在住者が多く、市外転入者は少ない。沼田市は全般的に人口が減少傾向にあり、特に沼田市の旧市部より利便性の劣る利根地区では不動産の需要は低迷し、地価は下落傾向を示している。市場の中心となる価格帯は土地が600万円前後、新築戸建て2400万円前後である。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。また基準地の存する地域は戸建住宅中心であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域であるため、収益価格は求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格 | 代表標準地 標準地 | 標準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
| | 公示価格 | | [] | 100 | 100 | [] | | | | | | |
| | | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | | | | | |
| (9) 指定からの検討 | 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 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 | -4.0 +8.0 +62.0 0.0 0.0 |
| | 沼田(県)-5 | | | | | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [98.8] | 100 | 100 | [100.0] | 10,000 | | | | | | |
| | 17,000 円/㎡ | 100 | [100.0] | [168.0] | 100 | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 | 継続 新規 | 前年標準価格 | 10,100 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 | 標準地番号 | | | | | | | | | |
| | | 標準地番号 | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -1.0 % | 半年間 | % | | | | | | | |
| | 変動状況 | <p>[要因] 景気は回復傾向だが不確定要素も存在する。沼田市の人口は減少傾向であり相対的に需要が弱い住宅地の地価は下落傾向を示している。</p> <p>[地域] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、選好性の弱い地域の地価は未だ下落傾向に有る。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p> | | | | | | | | | | |