

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
富岡(県)-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	6,830,000 円	1㎡当たりの価格	33,800 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10日	(6)路線価 倍率種別	[令和6年1月] 路線価又は倍率	27,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月24日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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	富岡市富岡字天神基1339番4				地積 (㎡)	202 ()	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)2住居 (60, 200)							
	1:1	住宅 W2	一般住宅を中心に店舗等も見られる住宅地域	南5m市道	水道、ガス、下水	上州富岡 800m	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 90 m、南 60 m、北 60 m		標準的使用	低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約 14.0 m、奥行約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	市街地を横断する国道254号の南側背後に位置する既存住宅地域	街路	標準方位 北 5 m市道	交通施設	上州富岡駅 南東方800m	法令規制 (都)2住居 (60, 200)						
	地域要因の将来予測	当地域の土地利用に特段の変化は見られず、当面は現状の土地利用を維持しつつ推移するものと予測する。												
(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 +5.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,800 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	17,800 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	同一需給圏は富岡市を中心とする周辺市町を含む住宅地域である。需要者は市内在住の勤労者が中心であるが、需要は郊外の新興住宅地域が中心となっており、市街地の住宅地域に対する需要は弱い。このため、地価は弱含みの傾向が続いている。土地は200㎡程度で500万円～700万円が中心であり、新築戸建住宅の売り物件は見当たらない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸住宅も見られるものの、土地価格に見合う賃料形成がなされていない。また、当該地域は収益性よりも居住の快適性が価格の指標となる地域であることから、収益価格は低位に試算された。以上より、居住の快適性をより重視する戸建住宅が中心のエリアであることから、実証性の高い比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、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	0.0	
	標準地番号 富岡-1								交通	0.0	環境	交通	0.0	
	公示価格	[98.9] / 100	100 / [105.0]	100 / [100.0]	[105.0] / 100	33,800		画地	0.0	行政	行政	0.0	その他	0.0
	34,200 円/㎡							行政	0.0	その他	0.0			
(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		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				交通		環境	交通		
	円/㎡							画地		行政	行政		その他	
								その他						
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況	[一般的要因] 県内の地価動向は、人口減少が続いている地域が多く山間部を中心に下落傾向にはあるが、下落幅が縮小傾向にある。									
	前年標準価格	34,500 円/㎡			[地域要因] 当地域が属する「富岡小学校区」の不動産需要は比較的底堅いが、需要動向は低調で地価は弱含みの状況が続いている。									
	-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	代表標準地 標準地		[個別的要因] 個別的要因には変動はない。										
	代表標準地 標準地	標準地番号												
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	-2.0 %	半年間	%									

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, 株式会社コンサルティング4U. 富岡(県)-2, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 茂原 太年

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,610,000 円, 1㎡当たりの価格, 18,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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6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14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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 富岡市神農原字七五三木696番3. (2) 範囲: 東700m, 西250m, 南150m, 北200m. (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: 方位角地 +1.0, +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 18,800 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、富岡市郊外を中心に周辺市町村を含む住宅地域で、需要者は、同圏内に地縁的選好性を有する勤労者層が中心と想定される。 (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、規範性の高い複数の取引事例から試算した実証的で信頼性の高い価格である。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 甘楽-2, 公示価格 15,800 円/㎡. (9) 指定基準地の検討: 指定基準地番号 甘楽(県)-3, 前年指定基準地の価格 20,100 円/㎡. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 19,000 円/㎡, 変動率 年間 -1.1%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
富岡(県)-4	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	6,260,000 円	1㎡当たりの価格	26,300 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10日	(6)路線価又は倍率 倍率種別	[令和6年1月] 1.1 倍
(2)実地調査日	令和6年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		
(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	富岡市上高瀬1283番5				地積 (㎡)	238	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) (70, 200)					
	1.2:1	住宅 L S 2	一般住宅のほか小工場等も介在する空地も見られる住宅地域	北8m市道	水道、ガス	西富岡 1.8km		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 130 m、南 80 m、北 70 m				標準の使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 17.0 m、奥行 約 15.5 m、規模 238 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	市街地中心部の南西方に位置する郊外の住宅地域	街路	標準方位 北 8 m市道	交通施設	西富岡駅 南西方1.8km	法令規制	(都) (70, 200)				
	地域要因の将来予測	人口減少に歯止めが掛からない状況が続いていることから、地価は今後も弱含みで推移すると予測する。											
(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		26,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		13,700 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、富岡市内の住宅地域一円である。主たる需要者は、富岡市在住の勤労者層が中心である。需要の中心は対象地を含む郊外の新興住宅地域にシフトしているが、人口減少の影響を受け、地価は下落傾向で推移している。市場の中心価格帯は、土地は250㎡程度で600万円から800万円程度で、建売住宅では、1800万円から2400万円が中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸住宅も見られるものの、土地価格に見合う賃料形成がなされていない。また、当該地域は収益性よりも居住の快適性が価格の指標となる地域であることから、収益価格は低位に試算された。以上より、居住の快適性をより重視する戸建住宅が中心のエリアであることから、実証性の高い比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、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	-2.0
	標準地番号 富岡-1							標準化補正	交通	0.0		交通	+3.0
	公示価格	[98.9] / 100	100 / [105.0]	100 / [122.6]	[100.0] / 100	26,300		環境	0.0		環境	+21.5	
	34,200 円/㎡							画地	+5.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				交通			交通	
	円/㎡							環境			環境		
								画地			行政		
								行政			その他		
								その他					
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況	[一般的要因] 県内の地価動向は、人口減少が続いている地域が多く山間部を中心に下落傾向にはあるが、下落幅が縮小傾向にある。								
	前年標準価格	26,800 円/㎡			[地域要因] 人口減少の影響から、地価はやや弱含みで推移している。								
	-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	代表標準地 標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	円/㎡											
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	-1.9 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社君島不動産鑑定士事務所
富岡(県)-5	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸
鑑定評価額	2,390,000 円		1㎡当たりの価格	8,000 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9日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1倍
(2)実地調査日	令和6年6月14日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	富岡市妙義町下高田字新光寺3085番4				地積(㎡)	299	法令上の規制等	都計外					
	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		(その他)						
	1:1.5	住宅W2	一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南6m市道	水道	磯部5km								
(2)近隣地域	範囲	東200m、西200m、南50m、北30m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	旧郡部に存する農家集落形態の住宅地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	磯部駅南方5km	法令規制	都計外					
	地域要因の将来予測	少子高齢化による人口減少が顕著で、不動産の需要は乏しく需給動向は極めて低調である。よって、地価は引き続き下落傾向で推移している。												
(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 +1.5								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,000 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	同一需給圏は富岡市妙義町を中心に周辺市町を含む農家集落形態の住宅地域一円である。需要の中心は富岡市妙義町及び周辺市町在住の地元地縁者等が多く、圏外からの転入者は殆ど見られない。当地域を含む同一需給圏では少子高齢化による人口減少が顕著となっており、不動産需要は乏しく、需給動向は低迷している。市場の中心価格帯は土地は200万円～300万円程度で、新築戸建物件は見当たらない。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内における取引が極めて少なく、比準価格は限られた事例の中から適切に補・修正し得たと判断された事例より試算したが、概ね信頼し得る結果を得た。一方、人口減少傾向が顕著な当地域には、共同住宅等の収益物件が見い出せず、対象基準地上に賃貸物件を想定することが現実的でないため収益還元法は適用しない。よって、実証性の高い比準価格を採用し、同一需給圏内に所在する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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号	藤岡-9								交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	10,300 円/㎡	[99.2]	100	100	[101.5]	8,010			環境	0.0		環境	+32.0
			100	[100.0]	[129.4]	100				画地	0.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(9)指定からの標準地	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		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				交通			交通		
	円/㎡	100	[]	[]	100				環境			環境		
									画地			行政		
									その他			その他		
(10)対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	8,200 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	標準地番号	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	-2.4 %	半年間	%									
	変動状況	[要因] 人口減少により、中心商店街では空店舗が多く商況は引き続き低迷している。一方、農家集落地域では少子高齢化が加速している。												
		[地域] 少子高齢化が進む農家集落地域で、不動産需要は乏しく需給動向は低迷しており、地価は下落傾向で推移している。												
		[個別的] 個別的的要因に変動はない。												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社君島不動産鑑定士事務所
富岡(県)-6	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸
鑑定評価額	3,880,000 円		1㎡当たりの価格	5,800 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9日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14日	(5)価格の種類	正常価格	倍率	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	富岡市妙義町菅原字中宿939番1				地積 (㎡)	669	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										
	1:1.2	住宅W2	農家住宅、一般住宅等が見られる県道沿いの農村住宅地域	東8m県道、三方路	水道	松井田5.2km	都計外 (その他)									
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西50m、南200m、北120m			標準的使用	戸建住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約30m、規模600㎡程度、形状ほぼ整形			地域的特性	特記事項										
	生活利便性に難がある農家集落形態の住宅地域	街路	標準方位北8m県道	交通施設	松井田駅南西方5.2km	法令規制	都計外									
	地域要因の将来予測	少子高齢化による人口減少が顕著な山間の農家集落で、不動産の需要は乏しく需給動向は低調である。このため、取引は殆ど見られず、地価は下落傾向で推移している。														
(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	方位三方路	+1.0 +2.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,800 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	同一需給圏は富岡市妙義町を中心に周辺市町を含む農家集落形態の住宅地域一円である。需要の中心は富岡市妙義町及び周辺市町在住の地元地縁者等が中心で、圏外からの転入者は殆ど見られない。当地域を含む同一需給圏では少子高齢化による人口減少が顕著となっており、不動産市況は低迷し、需要は限定的である。また、農家集落地域であるため画地規模がまちまちで、市場の中心価格帯は見い出せず、新築戸建物件も見当たらない。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内における取引が極めて少なく、比準価格は限られた事例の中から適切に補・修正し得たと判断された事例より試算したが、概ね信頼し得る結果を得た。一方、人口減少傾向が顕著な当地域には、共同住宅等の収益物件が見い出せず、対象基準地上に賃貸物件を想定することが現実的でないため収益還元法は適用しない。よって、実証性の高い比準価格を採用し、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	円/㎡	[]	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					
	富岡(県)-5	[97.6]	100	100	[103.0]	5,800										
	前年指定基準地の価格	8,200 円/㎡	100	[101.5]	[140.0]	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	5,950 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	公示価格	円/㎡	変動率	年間	-2.5 %	半年間	%
	変動状況	[要因] 人口減少により、中心商店街では空店舗が多く商況は引き続き低迷している。一方、農家集落地域では少子高齢化が加速している。														
	変動状況	[地域] 少子高齢化が進む農家集落地域で、不動産需要は乏しく需給動向は低迷しており、地価は下落傾向で推移している。														
	変動状況	[個別的] 個別的的要因に変動はない。														