

|         |             |          |            |              |
|---------|-------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号   | 提出先         | 所属分科会名   | 業者名        | 三満不動産鑑定事務所   |
| 昭和(県)-1 | 群馬県         | 第1       | 氏名         | 不動産鑑定士 保坂 充勇 |
| 鑑定評価額   | 6,210,000 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3日 | (6)路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円/㎡<br>1.1倍 |
| (2)実地調査日   | 令和6年4月11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   | 利根郡昭和村大字川額字堂面1387番   |                           |            |             | 地積(m <sup>2</sup> ) | 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                                |         |               |               |      |             |
|                             | 1.5:1  | 住宅W2   | 一般住宅、農家住宅が混在する県道背後の農村集落地域 | 西3.5m村道    | 水道、下水       | 岩本4km               | (その他)<br>(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29.0m、奥行約18.0m、規模621㎡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<br>法令規制<br>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。地価は引き続き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   |                           | 10,000 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見当たらず、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、指定基準地との均衡にも留意の上、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     |               |               |      |             |
| (9) 指定基準地の検討                | 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   | 街路交通環境画地行政その他 | 0.0           | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
|                             | 沼田(県)-5  | [98.8]   | 100                       | 100        | [100.0]     | 10,000              |                                    |         |               | 0.0           |      | 0.0         |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 17,000 円/㎡   | 100                       | [100.0]    | [168.0]     | 100                 |                                    |         |               | 0.0           |      | 0.0         |
| (10) 対象基準地の前年からの検討          | -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  | 円/㎡  |                           |            |             |                     |                                    |         |               |               |      |             |
|                             | 公示価格   | 円/㎡  |                           |            |             |                     |                                    |         |               |               |      |             |
|                             | 変動率  | 年間   | -1.0 %                    | 半年間        | %           | 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なくなり、県内景気は、資源高などの影響を受けつつも持ち直している。                              |                           |            |             |                     |                                    |         |               |               |      |             |
|                             |  | [ 地域要因 ] 村役場の新庁舎が完成し、昨年5月に業務開始となった。役場近くの閉店されていたスーパーに、本年7月10日別会社が出店予定。                    |                           |            |             |                     |                                    |         |               |               |      |             |
|                             |  | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。   |                           |            |             |                     |                                    |         |               |               |      |             |

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, 三満不動産鑑定事務所. Includes rows for 昭和(県)-2, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士, 保坂 充勇, and 鑑定評価額 3,830,000 円, 1㎡当たりの価格 11,600 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. Includes values like 令和6年7月1日, 令和6年7月3日, 令和6年4月11日, 正常価格, 1.1倍.

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: 利根郡昭和村大字系井字八幡木535番4. (2) 範囲: 東180m, 西140m, 南100m, 北100m. (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, 形状 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 11,600 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. (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. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 公示価格 100. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号 沼田(県)-5, 前年指定基準地の価格 17,000 円/㎡. (10) 対年間の標準価格等の前か: 対年間の標準価格等の前か, 変動率 年間 -0.9%, 半年間 %.