

|          |             |        |          |              |
|----------|-------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | たなか不動産鑑定士事務所 |
| 千代田(県)-1 | 群馬県         | 群馬第3   | 氏名       | 不動産鑑定士 田中 聡一 |
| 鑑定評価額    | 5,100,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 21,800 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8日 | (6)路線価  | [令和6年1月] | 円/㎡  |
| (2)実地調査日   | 令和6年6月19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   | 邑楽郡千代田町舞木東38番2  |                              |                     |   | 地積(㎡)           | 234             | 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中専(60,200)     |         |             |      |      |      |      |
|                             | 1:1.5  | 住宅W2  | 一般住宅、アパート等が混在する区画整然とした住宅地域   | 南東6m町道              | 水道、下水   | 篠塚5.2km         | (その他)           |         |             |      |      |      |      |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東200m、西100m、南200m、北150m   |                              | 標準的使用               | 戸建住宅地   |                 |                 |         |             |      |      |      |      |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口約14m、奥行約18m、規模250㎡程度  |                              | 形状                  | 長方形   |                 |                 |         |             |      |      |      |      |
|                             | 地域的特性  | 特記事項  | 一般住宅、アパートのほか空地が介在する区画整然とした地域 | 街路                  | 標準方位北6m町道   | 交通施設            | 篠塚駅南方5.2km      | 法令規制    | 1中専(60,200) |      |      |      |      |
|                             | 地域要因の将来予測  | 既成の住宅地域で地域に特段の変動要因が見られないことから、当面は現状維持傾向で推移すると予測される。地価は横ばい傾向で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              |                 | +3.0    |             |      |      |      |      |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格  | 21,800 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                   | 同一需給圏は千代田町を中心とする住宅地域。需要者は千代田町の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。造成期が古い住宅団地であるが、町内での選好性は高い。土地は250㎡程度で500万円程度、新築戸建物件は1,800万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 | 比準価格は5事例を採用しており、規範性は高い。画地規模が小さく共同住宅を想定することが非現実的であるため収益価格は試算できない。居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的での取引が中心で市場性を指標として価格が決定されることが一般的であるため、代表標準地からの検討を踏まえ、市場性を反映し実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |   |                              |                     |   |                 |                 |         |             |      |      |      |      |
| (8) 公示価格とした                 | 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      | 街路          | 0.0  | 地域要因 | 街路   | +1.0 |
|                             | 標準地番号  | 群馬千代田-1   | [99.8]                       | 100                 | 100   | [103.0]         | 21,800          | 標準化補正   | 交通          | 0.0  |      | 交通   | +2.0 |
|                             | 公示価格   | 20,300 円/㎡  | 100                          | [100.0]             | [95.8]  | 100             |                 | 環境      | 0.0         |      | 環境   | -7.0 |      |
|                             |  |   |                              |                     |   |                 |                 | 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              | 街路      |             | 地域要因 | 街路   |      |      |
|                             | 前年指定基準地の価格   | [ ]   | 100                          | 100                 | [ ]   |                 | 標準化補正           | 交通      |             |      | 交通   |      |      |
|                             | 円/㎡  | 100   | [ ]                          | [ ]                 | 100   |                 | 環境              |         |             | 環境   |      |      |      |
|                             |  |   |                              |                     |   |                 | 画地              |         |             | 行政   |      |      |      |
|                             |  |   |                              |                     |   |                 | その他             |         |             | その他  |      |      |      |
| (10) 対年の検討                  | -1 対象基準地の検討  | 継続 新規   |                              | 価格変動状況の要因           | [ 要因 ] 人口は横ばい、土地取引は減少、建築着工は増加。住宅団地の販売は苦戦、郊外店舗進出も周辺開発には至っていない。コロナの影響小。 |                 |                 |         |             |      |      |      |      |
|                             | 前年標準価格   | 21,800 円/㎡  |                              |                     | [ 地域 ] 造成期から長期間経過しているが空地も散見、取引数は堅調。町内での相対的な選好性は優る。                    |                 |                 |         |             |      |      |      |      |
|                             | -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 ] 個別的要因に変動はない。 |   |                 |                 |         |             |      |      |      |      |
|                             | 標準地番号  | 標準地   |                              |                     |   |                 |                 |         |             |      |      |      |      |
|                             | 公示価格   | 円/㎡   |                              |                     |   |                 |                 |         |             |      |      |      |      |
|                             | 変動率  | 年間  | 0.0 %                        | 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        | たなか不動産鑑定士事務所 |
| 千代田(県)-2 | 群馬県         | 群馬第3     | 氏名         | 不動産鑑定士 田中 聡一 |
| 鑑定評価額    | 8,040,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 20,300 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8日 | (6)路線価 | [令和6年1月]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和6年6月19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  | 邑楽郡千代田町大字赤岩字南権現1007番2外  |                            |         |                | 地積(㎡)   | 396                      | 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  | 一般住宅を中心とした小学校に近い住宅地域       | 北7.5m町道 | 水道             | 篠塚5km   | 1中専(60,200)<br><br>(その他) |                         |               |               |             |             |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東100m、西50m、南300m、北0m  |                            | 標準的使用   | 低層住宅地          |   |                          |                         |               |               |             |             |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口約20m、奥行約20m、規模400㎡程度  |                            | 形状      | 長方形            |   |                          |                         |               |               |             |             |
|                             | 地域的特性   | 特記事項  | 一般住宅、アパートのほか空地が介在する学校に近い地域 | 街路      | 基準方位北7.5m町道    | 交通施設  | 篠塚駅南方5km                 | 法令<br>1中専(60,200)<br>規制 |               |               |             |             |
|                             | 地域要因の将来予測   | 既成の住宅地域で地域に特段の変動要因が見られないことから、当面は現状維持傾向で推移すると予測される。地価は横ばい傾向で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  |                          | 0.0                     |               |               |             |             |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  | 20,300 円/㎡                 |         |                |   |                          |                         |               |               |             |             |
|                             | 収益還元法   | 収益価格  | 7,500 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                   | 同一需給圏は千代田町を中心とする住宅地域。需要者は千代田町の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。市街中心部の住宅地で、町内での選好性はやや高い。土地は250㎡程度で500万円程度、新築戸建物件は1,800万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 | 比準価格は5事例を採用しており、規範性は高い。収益価格は共同住宅を想定しており、賃貸市場の成熟度が低いいため試算価格は低水準だが、適正に収益性を反映し参考になる。居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的での取引が中心で市場性を指標として価格が決定されることが一般的であるため、前年基準地からの検討を踏まえ、市場性を反映し実証的な比準価格を採用して、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  | 円/㎡   | [ ]<br>100                 | 100     | [ ]<br>100     | [ ]<br>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 |             |
|                             | 前年指定基準地の価格  | 円/㎡   | [ ]<br>100                 | 100     | [ ]<br>100     | [ ]<br>100  |                          |                         |               |               |             |             |
| (10) 対象基準地の検討               | -1 対象基準地の検討   |   | 継続 新規                      |         | 価格変動状況の要因      | [ 要因 ] 人口は横ばい、土地取引は減少、建築着工は増加。住宅団地の販売は苦戦、郊外店舗進出も周辺開発には至っていない。コロナの影響小。 |                          |                         |               |               |             |             |
|                             | 前年標準価格  |   | 20,300 円/㎡                 |         |                | [ 地域 ] 市街中心部で熟成度は高いが、取引は少ない。町内での相対的な選好性はやや優る。                         |                          |                         |               |               |             |             |
|                             | -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 ] 個別的的要因に変動はない。   |                          |                         |               |               |             |             |
|                             | 標準地番号   |   | 群馬千代田-1                    |         |                |   |                          |                         |               |               |             |             |
|                             | 公示価格  | 20,300 円/㎡  |                            |         |                |   |                          |                         |               |               |             |             |
|                             | 変動率   | 年間  | 0.0 %                      | 半年間     | 0.0 %          |   |                          |                         |               |               |             |             |

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, たなか不動産鑑定士事務所. Includes details for 千代田(県)-3, 群馬県, 群馬第3, 氏名, 不動産鑑定士 田中 聡一.

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6月19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. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Includes various numerical values and descriptive text.