

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	港共同鑑定株式会社 群馬支所	
邑楽(県)-1	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 小林 裕幸	
鑑定評価額	8,450,000 円		1㎡当たりの価格	27,900 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3日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年4月20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		邑楽郡邑楽町大字明野42番8			地積(㎡)	303	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低専(40,80)					
	1:1.2	住宅W2	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m町道	水道、ガス、下水	本中野1km		(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東200m、西400m、南50m、北250m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約16.0m、奥行約19.0m、規模			303㎡程度、形状 ほぼ整形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6.0m町道	交通施設	本中野駅1km	法令規制	1低専(40,80)				
	地域要因の将来予測	地域要因は現状を維持しつつも、取引は活発ではなく価格は横ばいもしくはやや下落傾向と予想される。											
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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	27,900 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、邑楽町内住宅地域および館林市郊外と同市を中心とした周辺町の住宅地域。自動車通勤を前提とした需要者が生活利便性と並んで工業団地等への交通至便性を重視する。主な需要者である一次取得者の場合、土地で500~850万円、土地建物総額で2000万円位までが中心価格帯。圏域での取引は活発ではない。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象不動産は既成市街地の成熟した住宅地域に存し、自己使用目的の居宅としての需要がほとんどである。また戸建て住宅が建ち並ぶ団地に存し共同住宅等の想定は困難であること、類似地域の適切な取引事例を収集できたことから、収益価格の試算は行わず、比準価格を重視して鑑定評価額を決定した。												
(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 []	[] 100							
(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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格形成要因の	[一般的]	新型コロナウイルス感染症の影響で一時的に不動産取引の中止や停滞が見られたが、不動産価格や賃料への大きな影響は確認できない。						
	前年標準価格		28,100 円/㎡				[地域]	大きな変動はないが、需要は伸び悩み価格水準はやや下落傾向。					
	-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]	要因の変動は特にない。				
	代表標準地	標準地											
標準地番号	邑楽-2												
公示価格	28,000 円/㎡												
変動率	年間	-0.7%	半年間	-0.4%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	港共同鑑定株式会社 群馬支所
邑楽(県)-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 小林 裕幸
鑑定評価額	5,660,000 円		1㎡当たりの価格	23,300 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3日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2)実地調査日	令和5年4月20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						個別

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	邑楽郡邑楽町大字鶯字東耕地161番11 (鶯38街区1-3)				地積 (㎡)	243 ()	法令上の規制等	1中専 (60, 200)			
	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)	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東120m、西720m、南100m、北300m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約13.5m、奥行約18.0m、規模243㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6.0m町道	交通施設	多々良駅500m	法令規制	1中専 (60, 200)			
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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	23,300 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、町内住宅地域および館林市郊外と田市を中心とした周辺町の住宅地域。自動車通勤を前提とした需要者が生活利便性と並んで工業団地等への交通至便性を重視する。主な需要者である一次取得者の場合、土地で500~850万円、土地建物総額で2000万円位までが中心価格帯。圏域での取引は活発ではない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象不動産は既成市街地の成熟した住宅地域に存し、自己使用目的の居宅としての需要がほとんどである。また標準画地の規模が小さく共同住宅等の想定は困難であること、類似地域の適切な取引事例を収集できたことから、収益価格の試算は行わず、比準価格を重視し地価公示規準価格との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。											
(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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 邑楽-2							標準化補正	交通		0.0	交通
(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	環境	0.0	地域要因	環境	+2.0
	前年指定基準地の価格							画地	+3.0		行政	-2.0
(10)対前年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格形成要因の	[要 因]	[要 因]	[要 因]	行政	0.0	その他	その他	0.0
	前年標準価格	23,500 円/㎡						画地			その他	
(10)対前年の標準価格の検討	-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	[要 因]	[要 因]	[要 因]	[要 因]	街路		地域要因	街路	
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格					円/㎡	交通			交通
変動率		年間	-0.9 %	半年間	%	一般的な要因 新型コロナウイルスの影響で一時的に不動産取引の中止や停滞が見られたが、不動産価格や賃料への大きな影響は確認できない。						
						地域要因 大きな変動はないが、需要は伸び悩み価格水準はやや下落傾向。						
						個別的要因 要因の変動は特にない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	港共同鑑定株式会社 群馬支所	
邑楽(県)-3	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 小林 裕幸	
鑑定評価額		4,070,000 円	1㎡当たりの価格		14,800 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3日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年4月20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		邑楽郡邑楽町大字石打字家間1068番3			地積(㎡)	275	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		「調区」(70,200)						
	1:1	住宅W2	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域	南5m町道、西側道	水道	篠塚2.4km		(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東1,000m、西1,000m、南100m、北1,000m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約16.0m、奥行約17.5m、規模275㎡程度、形状ほぼ整形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北5.0m町道	交通施設	篠塚駅2.4km		法令規制	「調区」(70,200)				
	地域要因の将来予測	地域要因は現状を維持しつつも、取引は活発ではなく価格はやや下落傾向と予想される。												
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4)対象基準地の個別的要因	方位角地 +3.0 0.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			14,800 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、邑楽町内住宅地域および館林市郊外と同市を中心とした周辺町の住宅地域。標準地は市街化調整区域に存する。自動車通勤を前提とした需要者が生活利便性と並んで工業団地等への交通至便性を重視する。主な需要者である一次取得者の場合、土地で500~850万円、土地建物総額で2000万円位までが中心価格帯。圏域での取引は活発ではない。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象不動産は市街化調整区域に位置する。近隣地域は周辺農地耕作者の農家住宅を中心に一般住宅、畑等が混在する住宅地域であり、生活利便性に劣ることから賃貸の需要はほとんどなく、賃貸市場が存在していない。したがって収益価格の試算は行わず、比準価格を重視し指定基準地価格との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。													
(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	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	標準地番号		[] 100	100	100	[] 100			標準化補正	0.0	0.0	0.0	0.0	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	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	館林(県)-12		[99.0] 100	100	100	[103.0] 100	14,900		標準化補正	0.0	0.0	0.0	+3.0	0.0
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		15,000 円/㎡	価格変動要因の	[一般的] 新型コロナウイルス感染症の影響で一時的に不動産取引の中止や停滞が見られたが、不動産価格や賃料への大きな影響は確認できない。					
	-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				[地域] 旧来からの農家や一般住宅の存する地域であり際立った変動はないが、需要は限られ地価は下落傾向。					
	標準地番号		公示価格		円/㎡				[個別的] 要因の変動は特にない。					
	変動率	年間	-1.3 %	半年間	%									