

鑑定評価書 (令和4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 鑑定評価額: 8,400,000 円, 1㎡当たりの価格: 65,600 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, [令和4年1月]路線価又は倍率, 53,000 円/㎡.

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: 前橋市川原町字蛇原376番126. (2) ①範囲: 東80m, 西30m, 南400m, 北50m. (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 +5.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は前橋市市街地及び外周部を中心とする住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 戸建住宅の中にも共同住宅も見られる住宅地域であるが、標準地は画地規模が小さく市場性のある共同住宅を想定することが困難であること. (8) 公示価格とした: 50,600 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 50,800 円/㎡. (10) 対象基準地の前年標準価格等: 65,800 円/㎡, 変動率: 年間 -0.3%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社	
前橋(県)-2	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	福田 清隆
鑑定評価額	9,070,000 円		1㎡当たりの価格	63,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価又は倍率	[令和4年1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市元総社町字稲葉175番1				②地積 (㎡)	143	⑨法令上の規制等	1住居 (60,200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	新前橋 700m	(その他) (60,180)			
(2) 近隣地域	①範囲	東80m、西60m、南150m、北30m				②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約17m、規模170㎡程度、形状ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	市街地西方外周部の住宅地域	街路	基準方位北4.5m市道	交通施設	新前橋駅北東方700m	法令	1住居 (60,180)		
(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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,400 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	同一需給圏は前橋市の市街地西方を中心とする市街地外周部及び郊外の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした第一次取得者層。生活利便性や居住環境の比較的良好な住宅地域であり、旧市部への回帰現象や居住環境等の良否による二極化等から需要は堅調で、新型コロナウイルス感染症の影響は殆どない。市場での中心価格帯は画地規模170㎡程度で土地は1,100万円程度、新築の戸建住宅は2,500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、画地規模が小さく、競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため収益価格は求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、代表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) 公示価格を	① 代表標準地 □ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	標準地番号 前橋-12						標準化補正	交通 0.0	環境 +27.0	交通 -1.0	
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	画地 +5.0	行政 0.0	行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡						標準化補正	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討					③ 変動状況 価格形成要因の	[要因] 景気は先行き不透明感が増大。県庁所在地で行政、経済等の中心である地方拠点都市。人口は微減傾向。				
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 63,400 円/㎡						[地域] 特に変動要因はないが居住環境の良否による二極化等から需要は堅調で、新型コロナウイルス感染症の影響は殆どない。				
	①-2 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] 個別的な要因に変動はない。					
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間	0.0 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年7月12日提出
前橋(県)-3 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社設楽総合鑑定所. Includes details for 前橋(県)-3, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 設楽 篤司. Also includes 鑑定評価額: 17,200,000 円, 1㎡当たりの価格: 68,100 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, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 55,000 円/㎡, (9) 倍率種類.

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, (2) 範囲, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of location, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木村不動産鑑定士事務所
前橋(県)-4	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 木村 泰章
鑑定評価額	12,300,000 円	1㎡当たりの価格	81,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 65,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 前橋市南町二丁目28番8外	②地積 (㎡)	151	⑨法令上の規制等	2中専 (60, 200)					
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 南6m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水					
	⑧主要な交通施設との接近の状況 前橋 1.3km				(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲 東 70 m、西 60 m、南 100 m、北 160 m	②標準的使用 低層住宅地	③標準的画地の形状等 間口約 10 m、奥行約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性 特記事項 市街地南西外周部の住宅地域	街路 基準方位 北 6 m市道	交通施設 前橋駅 南西方1.3km	法令規制	2中専 (60, 200)					
	⑤地域要因の将来予測 生活利便性や居住環境の良好な区画整然とした住宅地域で、今後も現状を維持しつつ安定的に推移してゆくものと予測する。地価は若干の上昇傾向にて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	+5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 81,400 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	同一需給圏は前橋市市街地南西方を中心とする住宅地域。需要者は前橋市を中心に周辺市町村の第一次取得の勤労世帯が中心である。区画整然とした住宅地域で居住環境は良好で、利便性も良好である。新型コロナウイルス感染症の影響は小さい。既存の住宅地域で熟成度も高いため需給動向は比較的安定している。中心となる価格帯は土地は150㎡程度で1,200万円程度が中心。新築の戸建て住宅は2,500万円程度が中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は戸建住宅を中心とする住宅地域であり、また、標準地は画地規模が小さく市場性のある共同住宅を想定することが困難であることから収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内の比較的時点の新しい規範性の高い事例から求められており説得力を有する。収益性よりも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、公示価格及び前年標準価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 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) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 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) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 80,800 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。		[地域要因] 利便性、住環境良好な住宅地域であり、需要は底堅く、地価は横這い傾向で推移している。新型コロナウイルス感染症の影響は殆どない。		[個別的要因] 特に個別的要因に変化はない。		
	①-2 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 前橋-12 公示価格 81,100 円/㎡			② 変動率 年間 +0.7 % 半年間 +0.4 %						

鑑定評価書 (令和4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, 近藤総合鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 22,300,000 円, 1㎡当たりの価格: 77,300 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 62,000 円/㎡, 倍率種類.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在地, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書 (令和4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, 株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所. Includes 鑑定評価額: 11,900,000 円 and 1㎡当たりの価格: 55,300 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, (7)倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用, (4) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討.

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年7月12日提出
前橋(県)-7 宅地-1

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
前橋(県)-7	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇
鑑定評価額	8,740,000 円		1㎡当たりの価格	21,900 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年4月8日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 路線価	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市二之宮町字東中高1767番2			②地積 (㎡)	399	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70, 200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東250m、西300m、南300m、北250m		②標準的使用	戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口約22.0m、奥行約19.0m、規模399㎡程度、形状長方形									
	④地域的特性	特記事項	上武国道南側に位置する農家、一般住宅地域で、小学校にほど近い特性を有す	街路	基準方位北6.8m	交通施設	駒形駅東方2.9km	法令規制	「調区」(70, 200)			
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		21,900 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	市街化調整区域内であるため、在来住宅地としての特性が強く、一部、建売分譲住宅も見られるが、その属性は若年世代である。近隣周辺の取引事例から推察される土地と建物価格は総額市場等からして、総額2000万円前後が標準的の最多需要帯と判断される。近隣地域ないし、その周辺は地理的な開発余地に乏しく、当面現状維持的な土地利用が予測される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市街化調整区域内の規範性の高い取引事例から比準し、的確に求められた。賃貸需要は一般的に利便性の高い市街化区域やその周辺地域を存立範囲としているが、対象基準地周辺は賃貸市場の立地特性に劣るため、収益還元法は適用を断念した。このため、比準価格をもって、市場価格を具現すると捉え、表記のとおり本件鑑定評価額と決定した。なお指定基準地との価格均衡も保たれている。											
(8) 公示価格	① 代表標準地	□ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	公示価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		標準化補正	交通	環境	行政	その他
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路
	前橋(県)-36	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	21,900	標準化補正	交通	0.0	環境	0.0	行政
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的] 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。							
	■ 継続 □ 新規		変動状況		[地域] 地域の既存集落特性が強く、小学校には近いものの、新興住宅地需要は周辺地域へ分散している。							
	前年標準価格 22,000 円/㎡		[] 100		[個別的] 特になし。							
①-2 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										
②変動率		年間	-0.5 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤総合鑑定事務所
前橋(県)-8	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 近藤 仁
鑑定評価額	7,470,000 円	1㎡当たりの価格	50,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 41,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月10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				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市青柳町字小八幡436番63			②地積 (㎡)	147	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1 中専 (60, 200) (その他) (60, 160)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 50 m、南 50 m、北 60 m			②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口約 13.0 m、奥行約 11.5 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性		特記事項 小規模住宅団地				
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に特別な変動はみられず、当面現状並にて推移するものと予測する。新型コロナウイルスによる土地需要減少も落ち着きを取り戻しつつあるとみられるが、先行不透明感等もあり地価水準は当面微減傾向で推移と予測する。			街路		基準方位 北 4m市道				
(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		+5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		50,800 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	同一需給圏は前橋市街地北部を中心とする住宅地域の圏域である。需要者は同市に居住・通勤するファミリー層の第1次取得者が中心であるが、同一需給圏以外からの転入者もみられる。幹線沿道の商業地としての熟成化による利便性の向上がみられ、土地需要は堅調さを取り戻しつつある。土地は800万円前後、新築戸建住宅は2,000~2,500万円程度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	当地域は周辺には共同住宅も散見される住宅地域であるが、基準地は共同住宅を想定するには画地規模が小さく共同住宅の想定は現実的でないため収益価格の試算は断念した。居住の快適性を重視する住宅地域でもあることから、自己使用目的取引での取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、多数の信頼性のある取引事例に基づく比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① 代表標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	前橋-6	[99.6]	100	100	[105.0]	50,400	標準化補正	交通	0.0	環境	-2.0	
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 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		環境	交通	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因の形成要因	[要因]		県庁所在の中核都市。人口はやや減少傾向。新型コロナウイルスの影響は一部を除き減少傾向。用途・地域による土地需要格差や二極化が増大。						
	①-2 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			[地域]		旧来からの住宅団地で地域要因に特別な変動はみられない。						
② 変動率		年間	-0.2 %	半年間	%	[個別的] 個別的な要因に変動はない。						

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年7月13日提出
前橋(県)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
前橋(県)-9	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸
鑑定評価額	6,290,000 円		1㎡当たりの価格	14,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4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4年6月21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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市粕川町込皆戸80番12			②地積 (㎡)	425	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70, 200) (その他)				
	1.2:1	住宅 W2	中規模の一般住宅が見られる新興住宅地域	西5m市道	水道、下水	北原 300m					
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 450 m、南 200 m、北 250 m			②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口約 20 m、奥行約 15 m、規模 300㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項			
	④地域的特性		特記事項			特記事項		特記事項			
(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 +1.0				
(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	同一需給圏は前橋市粕川支所管内を中心に、価格水準の近い前橋市の支所管内一円の住宅地域であり、主な需要者は前橋市粕川支所管内に地縁を有する個人や、前橋市内を通勤圏とする個人等である。粕川支所管内は赤城山を背後に南北に長い、標高が低く前橋市中心部に近い南側地域ほど地価水準が高く、土地需要が多くなる傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地は300㎡程度で500万円前後、新築戸建住宅は1,700~2,000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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余り見られず、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、標準地、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を公示価格とした	① 代表標準地	■ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	前橋-16	14,200 円/㎡	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	[101.0] 100	14,800	標準化補正			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	伊勢崎(県)-16	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +4.0 環境 +71.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	26,600 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [179.6]	[101.0] 100	14,800	標準化補正			
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		③ 価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による厳しい状況が緩和される中で、緩やかに持ち直している。					
	前年標準価格		15,000 円/㎡			[地域要因] 土地需要の低迷により宅地開発等の動きは少なく、地域内に格別の変動要因はない。					
①-2 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		公示価格		円/㎡							
②変動率		年間	-1.3%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)-10	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	13,200,000 円	1㎡当たりの価格	66,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 53,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市若宮町四丁目518番10外「若宮町4-28-18」			②地積 (㎡)	200	③法令上の規制等	2中専 (60, 200)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1:1.2	住宅 W2 一般住宅が多く河川に近い区画整然とした住宅地域 南4m市道 水道、ガス、下水 前橋 3.1km (その他) (60, 160)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域であり、居住環境は比較的良好である。	街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	前橋駅 北方3.1km	法令規制	2中専 (60, 160)
(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 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,100 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	同一需給圏は前橋市の市街地及び市街地周辺の住宅地域である。需要者は前橋市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心で、周辺市町村からの需要も見込まれる。近隣地域の居住環境は比較的良好であり、需要は比較的堅調に推移しており、売買の中心価格帯は土地1, 300~1, 500万円程度、新築住宅2, 500~3, 000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行うて求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については戸建住宅を中心とする住宅地域であり、共同住宅の想定が困難なため適用することができなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、代表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	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +3.0 交通 -1.0 環境 +20.0 行政 0.0 その他 0.0
	前橋-12 公示価格 81,100 円/㎡	[100.4] 100	100 [105.0]	100 [122.4]	[105.0] 100	66,500			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 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) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 66,300 円/㎡		③ 変動状況形成要因の	[一般的] 前橋市は人口微減、高齢化率上昇。土地取引件数は増加、新設住宅着工戸数は減少。旧郡部の需要低迷。コロナ禍の影響は地域で異なる。					
	①-2 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/㎡			[地域] 居住環境は比較的良好で需要は堅調。地域要因の大きな変化は見られない。 [個別的] 特筆すべき個別的要因の変動はない。					
② 変動率		年間 -0.3 %	半年間 %						

鑑定評価書 (令和4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 前橋(県)-11, 群馬県, 第1, and (有)石川不動産鑑定士事務所.

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 and price types like 令和4年7月1日, 令和4年7月8日, 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 (1-10) and multiple columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 鑑定評価の手法, (5) 市場の特性, (6) 試算価格の調整, (7) 公示価格, (8) 指定基準地, (9) 対象基準地の前年標準価格, (10) 対象基準地の前年標準価格. Includes detailed descriptions of the site, market characteristics, and price determination factors.

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (前橋(県)-12), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第1), 業者名 (武井不動産鑑定事務所), 氏名 (武井 輝雄), 鑑定評価額 (15,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (66,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和4年7月10日), (6)路線価 (53,000 円/㎡), (2)実地調査日 (令和4年4月8日), (5)価格の種類 (正常価格), (7)倍率 (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 report table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木村不動産鑑定士事務所
前橋(県)-13	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 木村 泰章
鑑定評価額	22,600,000 円	1㎡当たりの価格	57,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	46,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市西片貝町五丁目2番3			②地積 (㎡)	396	③法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200) (その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 50 m、南 150 m、北 50 m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口約 18.3 m、奥行約 21.7 m、規模 396 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性		特記事項				
	⑤地域要因の将来予測		既存の住宅地域で、用途の純化も見られず地域に格別な価格形成要因も見受けられないことから、当面現状維持にて推移するものと予測する。地価は下落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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		57,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		29,000 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	同一需給圏は前橋市の市街地を中心とする住宅地域。需要者は前橋市の第一次取得の勤労世帯が中心である。住宅地域としては既に熟成しており、新規の供給も少ないことから、土地需要は弱含み傾向にある。中心となる価格帯は土地は250㎡程度で1,400万円程度が中心。新築の戸建て住宅は2,500~3,000万円程度が中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小規模アパート等も見受けられるが、自用目的の取引が中心で、賃貸市場の熟成度も低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算された。一方、比準価格は同一需給圏内の比較的時点の新しい規範性の高い事例から求められており説得力を有する。収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、代表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) 公示価格とした	① 代表標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	前橋-4	[100.4]	100	100	[100.0]	56,900	標準化補正	交通	0.0	環境	+1.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	行政	0.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	画地	+5.0	行政	0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因	一般的 [要因] 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。								
	①-2 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			地域 [要因] 特に地域要因に変動はない。								
代表標準地		前年標準価格		57,300 円/㎡		個別的 [要因] 特に個別的要因に変化はない。						
標準地		標準地番号		[]		[]						
公示価格		円/㎡		[]		[]						
②変動率		年間	-0.5 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定
前橋(県)-14	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 堀口 由紀子
鑑定評価額	8,530,000 円		1㎡当たりの価格	33,200 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 前橋市江木町905番4	②地積 (㎡)	257	⑨法令上の規制等	1 低専 (60, 100) (その他) (地区計画等)			
(2) 近隣地域	③形状 1:1 ④敷地の利用の現況 住宅 W2 ⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした郊外住宅地域 ⑥接面道路の状況 北6m市道 ⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水 ⑧主要な交通施設との接近の状況 江木 1.5km	③標準的画地の形状等	間口約 16 m、奥行約 16 m、規模 250 ㎡程度、形状 正方形	④地域的特性 特記事項 戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした南緩傾斜地勢の住宅地域 ⑤地域要因の将来予測 一般戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。地域要因に特段の変動は見られず今後も現況を維持すると予測される。新興住宅地域と比べ生活利便性や選好性に劣り、需要は弱く地価は下落傾向で推移すると予測される。	②標準的使用 戸建住宅地 ④標準的画地の形状等 間口約 16 m、奥行約 16 m、規模 250 ㎡程度、形状 正方形 ④地域的特性 特記事項 戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした南緩傾斜地勢の住宅地域 ⑤地域要因の将来予測 一般戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。地域要因に特段の変動は見られず今後も現況を維持すると予測される。新興住宅地域と比べ生活利便性や選好性に劣り、需要は弱く地価は下落傾向で推移すると予測される。			
(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 33,200 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、前橋市のやや郊外に存する既成住宅地域である。需要者は市内に在住・勤務の一次取得者が主体である。近隣地域及びその周辺一帯は戸建住宅が建ち並び公園等も存するが大きな商業施設はない。北東方に存するローズタウンの選好性が高く当該地域の需要は相対的に劣る。需要の中心価格帯は標準的画地程度の土地で850万円前後、新築戸建住宅で2,400万円前後である。					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は前橋郊外の既成住宅地域である。第1種低層住居専用地域内の戸建住宅が連坦する地域で、賃貸用共同住宅を想定することが現実的でないため収益還元法は適用を見送った。典型的需要者は市場での代替競争不動産の取引価格を重視して意思決定を行う傾向にある事から、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高いと思料される。よって代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-6 公示価格 50,600 円/㎡	② 時点修正 [99.4] / 100	③ 標準化補正 100 / [105.0]	④ 地域要因の比較 100 / [143.9]	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 33,300	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0、交通 0.0、環境 0.0、画地 行政 +5.0、行政 0.0、その他 0.0	⑧ 地域要因 街路 -2.0、交通 +2.0、環境 +44.0、行政 0.0、その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡	② 時点修正 [] / 100	③ 標準化補正 [] / 100	④ 地域要因の比較 [] / 100	⑤ 個別的要因の比較 [] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	⑧ 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 継続 □ 新規 前年標準価格 33,600 円/㎡ ①-2 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/㎡	② 変動率 年間 -1.2% 半年間 %	③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 人口は減少、土地取引件数は増加。取引価格は旧前橋市は概ね横ばい〜やや下落、旧郡部は下落傾向。需要は選好性により異なる。 [地域] 旧来からの住宅地域で郊外に存し、地域の選好性はやや劣り需要は弱い。価格に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。 [個別的] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書 (令和4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 like 前橋(県)-15, 群馬県, 第1, 群馬土地株式会社, 氏名, 不動産鑑定士 福田 清隆.

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, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月16日, 令和4年7月8日, 正常価格, 69,000 円/㎡, 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, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象標準地の個別的要因, (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) 指定標準地からの検討, (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed descriptions of the property, market conditions, and valuation methods.

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
前橋(県)-16	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇
鑑定評価額	9,700,000 円	1㎡当たりの価格	49,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 40,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和4年4月8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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市天川大島町三丁目12番9外				②地積 (㎡)	196 ()	③法令上の規制等	2中専 (60, 200)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	前橋大島 1.6km	(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 300 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約 12.7 m、奥行約 15.4 m、規模 196 ㎡程度、形状 ほぼ整形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	
	⑤地域要因の将来予測	市街地やや東部郊外の市街化調整区域に隣接する地域で、当分の間現状を維持すると予測する。地価は、コロナ禍の影響も少なくなり、ほぼ横ばい傾向にあるものと予測する。				交通施設	前橋大島駅 北西方1.6km	法令規制	2中専 (60, 160)	
(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		49,500 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、概ねJR両毛線や上毛電鉄線の利用圏域の前橋市内に存する市街地周辺の住宅地域。土地需要者は前橋市内に居住あるいは勤務を希望する住宅地購入目的者が中心と判断される。近隣地域は利便性やや良好な地域であるが街路の系統性やや劣り、最近の経済情勢等を反映して近隣地域の地価はほぼ横ばいと思料する。不動産市場での需要の中心となる価格帯は、土地で1000万円前後、新築戸建物件は土地建物合計で2500万円前後と考えられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地は画地規模がやや小さいため共同住宅を想定することが現実的でなく、収益価格は求められなかった。しかし近隣地域は自己居住目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性が重視される地域である。また、比準価格は多数の規範性のある取引事例を収集して比準しているため、信頼性は高いと判断される。従って、比準価格を中心とし、代表標準地の価格から検討した価格を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 +0.8 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 前橋-6 公示価格 50,600 円/㎡	[99.6] 100	100 [105.0]	100 [99.8]	[103.0] 100	49,500	標準化補正			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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		標準化補正			
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 49,500 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の	[一般的] 県庁所在地で人口は微減傾向。新設住宅着工戸数は1988戸/年で前年比-1.8%、一昨年比-4.4%で、先行不透明感もある。						
	①-2 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/㎡			[地域] 地域要因に特別な変動は見られない。 [個別的] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率		年間 0.0 %	半年間 %							

鑑定評価書 (令和4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 前橋(県)-17, 群馬県, 群馬第1, 一般財団法人日本不動産研究所前橋支所, 氏名, 不動産鑑定士 原 孝幸.

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, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Includes 令和4年7月1日, 令和4年6月21日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7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) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 前橋市粕川町膳487番43. (2) 範囲: 東100m, 西50m, 南50m, 北50m. (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 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は前橋市粕川支所管内を中心に... (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) 規価格の公示価格とした: 前橋-31, 19,400円/m². (9) 指定基準地からの検討: 伊勢崎(県)-16, 26,600円/m². (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 18,200円/m². Includes detailed factor analysis for regional and individual factors.

鑑定評価書 (令和4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, 株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 73,000 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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns detailing site characteristics, neighborhood, and valuation methods.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)-19	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	9,070,000 円		1㎡当たりの価格	50,400 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 41,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍 倍率種別
(2) 実地調査日	令和4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市下細井町字冷田621番8			②地積 (㎡)	180	③法令上の規制等	1中専 (60, 200)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	前橋 3.9km	(その他) (建築協定) (50, 180)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 200 m、南 180 m、北 50 m			②標準的使用	戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 15 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	古くからの戸建住宅団地である。	街路	基準方位北 4.5 m市道	交通施設	前橋駅 北東方3.9km	法令規制	1中専 (建築協定) (50, 180)	
	⑤地域要因の将来予測	古くからの戸建住宅団地であり、規模や街路条件等は新興住宅地域に比べて競争力がやや弱い。地価は弱含み傾向にて推移するものと予測する。								
(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 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,400 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	同一需給圏は前橋市の市街地及び市街地周辺の住宅地域で、需要者は前橋市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心である。近隣地域は古くからの戸建住宅団地であり、規模や街路条件等は新興住宅地域に比べて競争力がやや弱い。売買の中心価格帯は土地1, 000万円前後、新築住宅2, 500万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については戸建住宅を中心とする住宅地域であり、共同住宅の想定が困難なため適用することができなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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		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
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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		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
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的] 前橋市は人口微減、高齢化率上昇。土地取引件数は増加、新設住宅着工戸数は減少。旧郡部の需要低迷。コロナ禍の影響は地域で異なる。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 50,800 円/㎡			[地域] 古くからの戸建住宅団地であり、周辺には新規分譲住宅開発も見られる。地価は弱含み傾向で推移している。						
	①-2 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] 特筆すべき個別的要因の変動はない。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 前橋-6 公示価格 50,600 円/㎡									
	② 変動率	年間 -0.8 %	半年間 -0.4 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤総合鑑定事務所
前橋(県)-20	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 近藤 仁
鑑定評価額	13,500,000 円		1㎡当たりの価格	29,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月10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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市上細井町字荒屋敷691番1外				②地積 (㎡)	459	⑨法令上の規制等	「調区」(70, 200)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	前橋 4.8km	(その他) (70, 180)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 200 m、南 150 m、北 160 m		②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約 25.0 m、奥行約 18.0 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	市街化調整区域内の高台にある農家集落的住宅地域	街路	基準方位 北 4.5m市道	交通施設	前橋駅 北東方4.8km	法令規制	「調区」(70, 180)
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に特別な変動はみられず、当面現状並にて推移と予測する。丘陵地勢の農村部で街路状況等劣り地価水準は下落傾向継続と予測する。							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0		
	収益還元法	収益価格	12,400 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	同一需給圏は前橋市北部郊外市街化調整区域内の住宅地域。当地域は市街化調整区域内の集落的特性を残す地域にあるため需要者の属性は地元縁者を中心に市内通勤の勤労者層が大半。比較的規模の大きい戸建住宅の多い地域で、周辺には農地や空地も多く、供給余地はあるが需要は相対的に少なく地価の下落は継続傾向にある。新規の開発分譲は少ないため需要の中心となる価格帯を把握することができなかった。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内の住宅地域で、付近には共同住宅も散見されるが、農家の副業的経営が中心とみられ、収益価格は低位に求められたものと考えている。当地域は居住の快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的取引が中心のため取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、実証的な比準価格を重視して、収益価格は参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	地域要因
	前橋-30	[99.0] 100	100	[101.0] [83.1]	[103.0] 100	29,400	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 交通 -3.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	地域要因
	前橋(県)-36	[99.4] 100	100	[108.1] [100.0]	[103.0] 100	29,400	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因	一般的 [要因] 県庁所在の中核都市。人口はやや減少傾向。新型コロナの影響は一部を除き減少傾向。用途・地域による土地需要格差や二極化が増大。					
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 30,000 円/㎡			地域 [要因] 郊外の農地も多い市街化調整区域内の住宅地域。丘陵地勢等のため需要は減少傾向にある。					
①-2 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 [要因] 個別的要因に変動はない。					
標準地番号		公示価格 円/㎡							
②変動率		年間	-1.7 %	半年間	%				

鑑定評価書 (令和4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, 武井不動産鑑定事務所. Values include 前橋(県)-21, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 武井 輝雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 12,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 56,900 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 令和4年7月1日, 令和4年4月8日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月10日, 正常価格, [令和4年1月] 46,000 円/㎡.

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: 前橋市上新田町字諏訪1172番1. (2) ①範囲: 東50m, 西250m, 南30m, 北20m. (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 +5.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 56,900 円/㎡. (6) 市場の特性: 前橋市南西部利根川右岸と主要地方道... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は同一需給圏内の下新田... (8) 公示価格: 前橋-6, 公示価格 50,600 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 57,000 円/㎡.

鑑定評価書 (令和4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, 一般財団法人日本不動産研究所前橋支所. Values include 前橋(県)-22, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士 原 孝幸.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 10,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 66,300 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 令和4年7月1日, 令和4年6月21日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月11日, 正常価格, [令和4年1月] 路線価又は倍率 53,000 円/㎡ 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: 前橋市箱田町字高木281番6外. (2) 近隣地域: 東350m, 西220m, 南60m, 北120m. (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 66,300 円/㎡. (6) 市場の特性: 近隣地域では地縁的選好性が乏しく... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺にはアパート等も見られるが... (8) 公示価格: 81,100 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等: 前年標準価格 66,100 円/㎡. Includes detailed tables for price adjustments and factors.

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

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
前橋(県)-23	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 石川 直美
鑑定評価額	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	46,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 37,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 15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				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市駒形町字南高砂951番13			②地積 (㎡)	277	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	駒形 1km	1 中専 (60, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 30 m、南 200 m、北 200 m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口約 15 m、奥行約 19 m、規模 280 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性		1 中専 (60, 200)				
⑤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		+2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		46,500 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		21,100 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	同一需給圏は前橋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。需要者は前橋市在住者が多く、市外転入者は少ない。県内経済は新型コロナウイルス感染症等の影響で先行きは不透明な面もあるが、不動産需要は安定している。ただし、生活、交通利便性が良好であっても選好性の低い地域では地価は横這い、やや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1300万円前後、新築戸建で3000万円前後である。											
(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。収益価格は、基準地の存する地域が戸建住宅中心の地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低位に試算された。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、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標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) 公示価格とした	① 代表標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号 前橋-6	[99.4] 100	100	100	[102.0] 100	46,200	標準化補正	交通	0.0		交通	0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	前橋(県)-19	[99.2] 100	100	100	[102.0] 100	46,300	標準化補正	交通	0.0		交通	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[要因] 新型コロナウイルス感染症等の影響により景気の先行きは不透明。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。							
	継続 □ 新規 前年標準価格 46,700 円/㎡		④ 地域要因		[要因] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、先行き不透明感継続のため地価は下落傾向に有る。							
①-2 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		⑤ 個別的要因		[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/㎡		② 変動率										
		年間 -0.4 % 半年間 %										

鑑定評価書 (令和4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, 氏名. Includes values like 前橋(県)-24, 群馬県, 第1, 群馬土地株式会社, 福田 清隆.

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4年7月1日, 令和4年7月8日, 正常価格, 46,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在地, ②地積, ③形状, ④敷地の利用の現況, ⑤周辺の土地の利用の状況, ⑥接面道路の状況, ⑦供給処理施設状況, ⑧主要な交通施設との接近の状況, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ②標準的使用, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (3) 最も有効使用の判定. (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) 公示価格とした. (9) 指定基準地からの検討. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社設楽総合鑑定所
前橋(県)-25	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 設楽 篤司
鑑定評価額	18,200,000 円		1㎡当たりの価格	54,900 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 44,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月10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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市元総社町字屋敷2193番1外			②地積 (m)	332	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60, 200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m		②標準的使用	低層店舗住宅併用地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 16.5 m、規模		330 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性		特記事項	住商混在の県道沿い地域	街路	基準方位北 13m 県道	交通施設	新前橋駅 北西方2.2km	法令規制	1住居 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		県道沿いに住宅のほか店舗や事務所等が混在する。県道北側は区画整理区域なので商業多様性は漸次増大すると予測する。コロナ感染症による景況の厳しさから地価は安定から下落に転じ先行きが心配される。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格	54,900 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0					
	収益還元法		収益価格	28,600 円/㎡			角地	0.0					
	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	同一需給圏は前橋市の市街地周辺の沿道系地域を中心とする混在住宅地域である。需要者の中心は前橋市に戸建住宅や併用住宅を求める個人である。コロナ前は景気回復傾向で需要は少し増大傾向だったが、コロナ感染症の影響で有効需要は伸び悩んでいる。県道北側は区画整理区域で将来性はあるが取引は少なく、市場滞留期間は少し長期化が見込まれる。新旧住宅のほか事業所や共同住宅等も混在する県道沿いで、市場の中心価格帯は把握できない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引価格は比準価格重視で決定されている。上記比準価格は競争関係にある信頼できる事例から求めたもので信頼できる。収益価格は、アパート需要のある地域なので共同住宅を想定したが、市場は収益低水準を織り込んでおり、価格決定への影響はないと判断した。快適性を重視する併用系住宅地域なので収益価格は参考性に止め、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地とは均衡を得ていると判断した。												
(8) 公示価格を	① 代表標準地	□ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	標準地番号	前橋-12	[100.4]	100	100	[100.0]	54,800	標準化補正	交通	0.0	環境	+2.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	画地	+5.0	行政	0.0	行政	0.0
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	[]	その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] コロナ禍の収束は見えないがワクチンによる景気回復期待は上昇傾向。不動産市場は利便性による二極化が今後も続く予測する。							
	前年標準価格		54,900 円/㎡			[地域] 一般住宅のほか貸家、共同住宅等もある混在住宅地域。県道改良の進捗で街路条件は向上したが、当面環境条件等の変化はない。							
①-2 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] 市場競争力に影響を及ぼす個別的要因の変化は特にない。									
標準地番号		公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	0.0 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤総合鑑定事務所
前橋(県)-26	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 近藤 仁
鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	55,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	45,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月10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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市関根町三丁目5番29			②地積 (㎡)	217 ()	⑨法令上の規制等												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲		東 110 m、西 130 m、南 0 m、北 30 m			②標準的使用	戸建住宅地													
	③標準的画地の形状等		間口 約 11.0 m、奥行 約 20 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形																	
	④地域的特性	特記事項	郊外の文教施設に近い住宅地	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	前橋駅 北西方7km	法令規制	1 中専 (60, 200)											
⑤地域要因の将来予測		郊外の区画整然とした住宅地域で地域要因に特別な変動はみられず標準的使用は当面現状並にて推移と予測。河川寄りであることやコロナ禍での需要減少も根強い人気に支えられ、需要は当面微減傾向にて推移と予測。																		
(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 +5.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,700 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	同一需給圏は前橋市街地北部を中心とする戸建住宅地域の圏域。需要者は前橋市内や周辺市町からのサラリーマン層が大半。住環境良好な区画整然とした住宅地域で、コロナ禍での需要停滞もみられたが、文教施設や公園等にも近いことから人気は根強い。土地は1, 200万円程度が需要の中心。新築の戸建住宅は2, 500~3, 000万円程度が需要の中心。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は共同住宅も散見される地域であるが、基準地は画地規模が小さく競争力のある賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではないため、収益価格は試算を断念した。そこで居住の快適性を重視する住宅地域でもあり、自用目的での取引が主で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、多数の信頼性のある取引事例に基づく比準価格を採用し、代表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	① 代表標準地 標準地番号	前橋-6	② 時点修正	[99.6]	100	③ 標準化補正	[105.0]	100	④ 地域要因の比較	[90.8]	100	⑤ 個別的要因の比較	[105.0]	100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	55,500	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 +5.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +3.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	50,600 円/㎡	[99.6]	100	[105.0]	100	[90.8]	100	[105.0]	100	55,500	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 +5.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +3.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0						
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号		② 時点修正	[]	100	③ 標準化補正	[]	100	④ 地域要因の比較	[]	100	⑤ 個別的要因の比較	[]	100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)		⑦ 内訳	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			100			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		
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 55,800 円/㎡		③ 変動状況		[一般的] 県庁所在の中核都市。人口はやや減少傾向。新型コロナの影響は一部を除き減少傾向。用途・地域による土地需要格差や二極化が増大。 [地域] 熟成しつつある戸建住宅地域で、特別な地域要因の変動はみられない。 [個別的] 個別的要因に変動はない。											
	①-2 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/㎡													
② 変動率		年間	-0.2 %	半年間	%															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所
前橋(県)-27	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 小池 龍太
鑑定評価額	5,040,000 円	1㎡当たりの価格	25,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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					倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市堀越町1063番3			②地積 (㎡)	196	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都)1住居 (60, 200) (その他)				
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅の多い大胡支所等に近接した住宅地域	西5m市道	水道、下水	大胡 600m					
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約 12.5 m、奥行約 15.5 m、規模 195 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	大胡地区中心部に近い県道背後の既成住宅地域。	街路	基準方位北 5.0 m市道	交通施設	大胡駅 北方600m	法令規制	(都)1住居 (60, 200)		
	⑤地域要因の将来予測	赤城山の南麓、荒砥川右岸に位置する大胡地区の中心部に程近い既成住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。需要は乏しく地価は当面の間は下落傾向が継続すると予測する。									
(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	+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,700 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	同一需給圏は前橋市旧郡部を中心とする住宅地域一円。主たる需要者は前橋市内に通勤する30代から40代を中心とする一次取得者層である。義務教育施設等の公共施設は付近に存するものの地縁的選好性が強い。同一需給圏外からの転入者は少なく、需要は弱含み傾向にある。需要の中心価格帯は土地のみ(60坪程度)で、総額500万円~600万円程度、新築戸建住宅で2,000万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であることから、対象不動産に賃貸用の建物の建築を想定することは現実的ではなく、収益価格の適用は断念した。対象不動産の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地	標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 -11.0 行政 -1.0 その他 0.0
	前橋-2	前橋-2	[98.9] 100	100	100	[101.0] 100	25,700				
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	伊勢崎(県)-16	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	26,600 円/㎡	[100.0] 100	100	100	[101.0] 100	25,800				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 不動産市況は新型コロナウイルス感染症の終息が期待される一方で、物価水準の高騰による懸念もあり不透明な状況下にある。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 26,300 円/㎡		変動状況		[地域要因] 旧郡部の住宅地域であり、義務教育施設等も付近に存し一定の利便性は確保されているものの、地縁的選好性が強く需要は弱含みである。						
①-2 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		③ 価格形成要因の		[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/㎡		③ 価格形成要因の									
②変動率		年間	-2.3 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社
前橋(県)-28	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	3,810,000 円	1㎡当たりの価格	23,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4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4年6月16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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市茂木町392番3				②地積 (㎡)	160	⑨法令上の規制等	(都)1住居 (60, 200)										
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	大胡 950m	(その他) (60, 160)											
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西50m、南100m、北50m				②標準的使用	戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約12m、規模180㎡程度、形状ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	大胡地区中心地南方外周部の住宅地域	街路	基準方位北4m市道	交通施設	大胡駅南西方950m	法令規制	(都)1住居 (60, 160)					
(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 +2.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		23,800 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	同一需給圏は大胡地区の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした第一次取得者層または地縁関係者。生活利便性や居住環境のやや劣る住宅地域であり、旧市部への回帰現象や居住環境等の良否による二極化等から需要は極めて弱含みで、新型コロナウイルス感染症の影響は殆どない。市場での中心価格帯は画地規模180㎡程度で土地は400万円程度、新築の戸建住宅は1,800万円程度である。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、画地規模が小さく、競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため収益価格は求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、指定基準地及び類似の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	① 代表標準地 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 +1.0	環境 -18.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	前橋-13	[98.8] 100	100	[101.0]	[84.5]	[102.0] 100	23,900	その他 0.0										
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.0	交通 +3.0	環境 +6.0	行政 0.0	その他 0.0
	伊勢崎(県)-16	[100.0] 100	100	[101.0]	[112.5]	[102.0] 100	23,900	その他 0.0											
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	継続		前年標準価格 24,200 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の	[一般的] 景気は先行き不透明感が増大。県庁所在地で行政、経済等の中心である地方拠点都市。人口は微減傾向。												
	①-2 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] 特に変動要因はないが居住環境の良否による二極化等から需要は極めて弱含みで、新型コロナウイルス感染症の影響は殆どない。												
	標準地番号	公示価格		円/㎡		[個別的] 個別的要因に変動はない。													
	②変動率	年間	-1.7 %	半年間	%														

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所
前橋(県)-29	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 小池 龍太
鑑定評価額	3,180,000 円		1㎡当たりの価格	15,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和4年 7月 11日	(6) 路線価	[令和4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4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市堀越町1597番10				②地積 (㎡)	201 ()	⑨法令上の規制等								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70, 200) (その他)										
	台形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅、農家住宅等が見られる農地の多い住宅地域	東6m市道	水道	大胡 2km											
(2) 近隣地域	①範囲		東 15 m、西 160 m、南 170 m、北 430 m		②標準的使用		低層住宅地										
	③標準的画地の形状等		間口約 12 m、奥行約 18 m、規模 216 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	大胡地区郊外の傾斜地勢の住宅地域	街路	基準方位北 6.0 m市道	交通施設	大胡駅 北方2km	法令規制	(都) (70, 200)								
⑤地域要因の将来予測		赤城山の南麓、荒砥川右岸に位置する大胡地区郊外の住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。需要に乏しく地価は当面の間は下落傾向が継続すると予測する。															
(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		+2.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		15,800 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	同一需給圏は前橋市旧郡部を中心とする住宅地域一円。主たる需要者は前橋市内に通勤する30代から40代を中心とする総額を抑えた一次取得者層である。日用品・最寄品等の販売施設は乏しく利便性の劣るエリアであることに加え、地縁的選好性が強いため、同一需給圏外からの転入者は少なく、需要は弱含み傾向にある。需要の中心価格帯は土地のみ(60坪~70坪程度)で、総額300万円~400万円程度、新築戸建住宅で1,000万円台後半である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅等が見られる農地の多い郊外の住宅地域で、主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であることから、対象不動産に賃貸用の建物の建築を想定することは現実的ではなく、収益価格の適用は断念した。対象不動産の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であるため、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	前橋-2	② 時点修正	[98.9] 100	③ 標準化補正	100 [101.0]	④ 地域要因の比較	100 [143.8]	⑤ 個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	15,800	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +41.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格	22,700 円/㎡															
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	伊勢崎(県)-16	② 時点修正	[100.0] 100	③ 標準化補正	100 [101.0]	④ 地域要因の比較	100 [169.5]	⑤ 個別的要因の比較	[102.0] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	15,800	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +63.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	26,600 円/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		16,100 円/㎡		③ 価格変動要因		[一般的要因] 不動産市況は新型コロナウイルス感染症の終息が期待される一方で、物価水準の高騰による懸念もあり不透明な状況下にある。						
	①-2 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/㎡		[地域要因] 旧郡部の大胡地区郊外の住宅地域であり、地縁的選好性が強く需要は弱含みである。						
② 変動率		年間		-1.9 %		半年間		%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

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
前橋(県)-30	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 石川 直美

鑑定評価額	6,700,000 円	1㎡当たりの価格	13,600 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市大前田町1551番35			②地積 (㎡)	493	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70, 200) (その他)		
	1:1.5	住宅 W1	一般住宅、農家住宅、アパート等が混在し、農地も見られる住宅地域	西5m市道	水道	北原 1.3km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 150 m、西 150 m、南 150 m、北 150 m			②標準的使用		低層住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口約 18 m、奥行約 25 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性		(都) (70, 200)	
	特記事項		幹線道路に近く、交通利便性が良好な地域で事業所等の介在も見受けられる。			街路	基準方位 北 5.0 m市道	交通施設	北原駅 北西方1.3km
	⑤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	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		13,600 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		6,200 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	同一需給圏は前橋市の市街地及びその周辺の圏域で戸建住宅と共同住宅、空地等が混在する住宅地域。需要者は前橋市在住者が多く、市外転入者は少ない。県内経済は新型コロナウイルス感染症等の影響で先行きは不透明な面も有るが、不動産需要は安定している。ただし、利便性が良好であっても選好性の低い地域では地価は横這い、やや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、新築戸建てで2200万円～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。収益価格は、基準地の存する地域が戸建住宅中心の地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低位に試算された。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、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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	① 代表標準地 □ 標準地		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正	地域要因
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	伊勢崎(県)-16 前年指定基準地の価格 26,600 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [196.2]	[101.0] 100	13,600	標準化補正	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動状況		[一般的] 新型コロナウイルス感染症等の影響により景気の先行きは不透明。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。				
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 13,800 円/㎡		変動状況		[地域] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、先行き不透明感継続のため地価は下落傾向に有る。				
	①-2 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		変動状況		[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/㎡		変動状況						
	②変動率		変動状況						
	年間 -1.4 % 半年間 %		変動状況						

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

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
前橋(県)-31	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 石川 直美
鑑定評価額	13,500,000 円	1㎡当たりの価格	9,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) [令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市柏倉町1633番1			②地積 (㎡)	1,376 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70, 200) (その他) (80, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲		東1,200m、西1,200m、南300m、北700m		②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口約30m、奥行約30m、規模		900㎡程度、形状 ほぼ正方形					
	④地域的特性	特記事項	農家住宅の中に一般住宅、事業所、農地等が混在する中心部から距離のある住宅地。	街路	基準方位 北 6.5m市道	交通施設	大胡駅 北方5.5km	法令規制	(都) (80, 200)	
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,800 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	同一需給圏は前橋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。需要者は前橋市在住者が多く、市外転入者は少ない。県内経済は新型コロナウイルス感染症等の影響で先行きは不透明な面も有るが、不動産需要は安定している。ただし、利便性が良好であっても選好性の低い地域では地価は横這い、やや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、新築戸建で2200万円～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	① 代表標準地 □ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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		標準化補正			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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
	伊勢崎(県)-16 前年指定基準地の価格 26,600 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [274.7]	[102.0] 100	9,780	標準化補正			
(10) 対象基準地等からの検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因	[一般的] 新型コロナウイルス感染症等の影響により景気の先行きは不透明。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。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 10,000 円/㎡			[地域] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、先行き不透明感継続のため地価は下落傾向に有る。						
①-2 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] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号		公示価格 円/㎡								
②変動率		年間	-2.0 %	半年間	%					

鑑定評価書 (令和4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, 有限会社武井清不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 5,300,000 円 and 1㎡当たりの価格: 26,900 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡.

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: 前橋市富士見町時次字明神2196番14. (2) 範囲: 東100m, 西100m, 南100m, 北100m. (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 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は前橋市郊外の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である. (8) 公示価格とした: 37,600 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: 前年標準価格 27,100 円/㎡. Includes 変動状況 and 変動率: 年間 -0.7%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和4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, 有限会社武井清不動産鑑定事務所. Values: 前橋(県)-33, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 武井 清

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 7,870,000 円, 1㎡当たりの価格, 23,700 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 前橋市富士見町田島字新井867番3. (2) 範囲: 東250m, 西150m, 南100m, 北100m. (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 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 23,700 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は前橋市郊外の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である. (8) 公示価格: 37,600 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討: 前年標準価格 24,100 円/㎡. 変動率: 年間 -1.7%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)-34	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	9,860,000 円		1㎡当たりの価格	29,700 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和4年 7月 11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市富士見町原之郷字諏訪場1572番2				②地積 (㎡)	332	⑨法令上の規制等	(都) (70, 200)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	前橋 7.3km	(その他) 特定用途制限地域		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 150 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地				
	③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 長方形								
	④地域的特性	特記事項	小学校に近い県道沿いの住宅地域であるが、周辺には農地も多く見られる。	街路	基準方位北 8.6m市道	交通施設	前橋駅 北方7.3km	法令規制	(都) 特定用途制限地域 (70, 200)	
(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	+1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,700 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	同一需給圏は前橋市郊外の住宅地域である。需要者は前橋市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心である。住宅地では需要堅調地区とそれ以外の地区で地価動向が異なる二極化の傾向が顕著である。近隣地域は小学校に近い県道沿いの戸建住宅を中心とした地域で併用住宅も見られるが、依然として農地も見られ、需要は弱い。売買の中心価格帯は土地は1,000万円前後、新築住宅は2,500万円前後で規模品等によりばらつきがある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については、賃貸市場の熟成度が低く賃貸需要が見込めないため適用できなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、代表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	① 代表標準地 □ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	標準地番号 渋川-2	[99.7]	100	100	[101.0]	29,800	標準化補正	交通 +7.0	環境 +19.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	交通	環境	交通
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 前橋市は人口微減、高齢化率上昇。土地取引件数は増加、新設住宅着工戸数は減少。旧郡部の需要低迷。コロナ禍の影響は地域で異なる。						
	[地域] 県道沿いの住宅地域であるが、周辺には農地が多く見られ、特筆すべき地域要因の変化は見られず、地価は下落傾向にて推移している。									
	[個別的要因] 特筆すべき個別的要因の変動はない。									
② 変動率		年間	-1.3 %	半年間	%					

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社
前橋(県)-35	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	14,100,000 円	1㎡当たりの価格	60,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和4年 7月 8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 48,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和4年 6月 16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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市大友町二丁目10番33				②地積 (㎡)	233	⑨法令上の規制等	1住居 (60, 200)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1.3km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 80 m、南 100 m、北 100 m		②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 16 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	市街地西方外周部の住宅地域	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	新前橋駅 北東方1.3km	法令規制	1住居 (60, 200)	
(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	60,500 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	同一需給圏は前橋市の市街地西方を中心とする市街地外周部及び郊外の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした第一次取得者層。生活利便性や居住環境の比較的良好な住宅地域であり、旧市部への回帰現象や居住環境等の良否による二極化等から需要はやや強含みで、新型コロナウイルス感染症の影響は殆どない。市場での中心価格帯は画地規模240㎡程度で土地は1,500万円程度、新築の戸建住宅は2,900万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、画地規模が小さく、競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため収益価格は求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、代表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	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-12	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +28.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 81,100 円/㎡	[100.4] / 100	100 [105.0]	100 [128.0]	[100.0] / 100	60,600	標準化補正			
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	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		標準化補正			
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 60,400 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的] 景気は先行き不透明感が増大。県庁所在地で行政、経済等の中心である地方拠点都市。人口は微減傾向。						
	①-2 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/㎡			[地域] 特に変動要因はないが居住環境の良否による二極化等から需要はやや強含みで、新型コロナウイルス感染症の影響は殆どない。 [個別的] 個別的的要因に変動はない。						
② 変動率		年間 +0.2 %	半年間 %							

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (前橋(県)-36), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第1), 業者名 (有限会社武井清不動産鑑定事務所), 氏名 (武井 清), 鑑定評価額 (18,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (30,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和4年7月11日), (6)路線価 (令和4年1月), (2)実地調査日 (令和4年6月15日), (5)価格の種類 (正常価格), (7)路線価 (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 (前橋市下佐鳥町83番), (2) 近隣地域 (東150m, 西150m, 南70m, 北150m), (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 (方位形状), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (前橋市郊外の市街化調整区域内の住宅地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は地域類似性...), (8) 公示価格 (24,200 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 31,000 円/㎡)