

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おおた不動産鑑定所	
太田(県)-1	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己
鑑定評価額		11,400,000 円	1㎡当たりの価格		37,100 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10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	30,000 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		太田市宝町517番			②地積 (㎡)	308	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 低専 (40, 80) (その他)			
	1:1	住宅 W2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整理済の住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	細谷 1.8km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 50 m、南 450 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 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		1 低専 (40, 80)			
	特記事項		特にない			街路		基準方位北、6 m市道			
	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、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。小規模開発分譲及び中古住宅の取引が中心で、地価水準はほぼ横ばい傾向で推移するものと予測される。								
(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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		37,100 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	同一需給圏は太田市の中心部周辺及び郊外の住宅地域。需要者の中心は太田市内の居住者が中心で同一需給圏外からの転入は少ない。市街地周辺及び環境条件が良好な区画整然とした地域では値頃感に基づく土地需要は底堅さが継続し、周辺地域等への波及効果も持続している。土地は200~250㎡で700~900万円程度、新築の戸建物件は2,000~2,800万円程度を中心に取引が行われている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とした郊外の住宅団地で、画地規模、経済合理性並びに建物配置等から、市場性を有する床面積を確保した共同住宅の想定は困難で、規範性に劣るため収益価格は試算しない。居住の快適性・利便性等を重視する住宅地域で、取引時点及び街路条件並びに交通・接近条件等を含めた地域的特性に類似性が強く規範性の高い比準価格が求められたので、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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +2.5 環境 +3.5 行政 +3.0 その他 0.0
	標準地番号	太田-12	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [109.3]	[103.0] 100	37,000	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 変動要因		[一般的] 景況感の改善、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による下支えの効果もあり、土地需給動向に根強さが見られる。 [地域] 郊外の区画整然とした住宅地域だが、利便性等に劣り需要はやや減少傾向に推移している。 [個別的] 個別的要因に変動はない。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 37,200 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 -0.3 %	半年間 %	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西尾不動産鑑定事務所
太田(県)-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	3,880,000 円		1㎡当たりの価格	35,300 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] 28,000 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	太田市藤久良町72番3				②地積(㎡)	110	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 100 m、西 50 m、南 200 m、北 200 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 6.9 m、奥行 約 16.0 m、規模 110 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4 m 市道	
	⑤地域要因の将来予測	既成の住宅地域で土地利用に変化はないことから現状維持傾向が続くと予測する。なおコロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。									
(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	35,300 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、当市中心部及びその外周部における既存の住宅地域である。中心となる需要者は、当市及び周辺市町に居住する第1次住宅取得者層である。近年の需給動向は、コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で7000~1,000万円、建物込みで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	自己居住目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方周辺には賃貸物件は散見されるものの、賃貸共同住宅を建築するためには画地規模が小さく建築想定は困難であるため収益還元法は適用しなかった。従って代表標準地からの規準価格との均衡に留意しながら比準価格をもって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 対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +10.5 環境 +26.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [142.0]	[100.0] 100	35,300					
(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	[] 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 35,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。							
	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] 直近1年における藤久良町の人口は減少し、世帯数は変動がない。 [個別的] 個別的的要因に変動はない。							
② 変動率		年間 -0.6 %	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 (太田(県)-3), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第3), 業者名 (西尾不動産鑑定事務所), 氏名 (西尾 直人), 鑑定評価額 (9,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (40,500 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8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), (6) 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 (太田市城西町70番4), (2) 範囲 (東270m, 西80m, 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 0.0), (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), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (自己居住目的), (8) 公示価格 (40,000 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 40,600 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 前原不動産鑑定システム
太田(県)-4	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児
鑑定評価額	16,100,000 円	1㎡当たりの価格	20,000 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	太田市丸山町251番				②地積 (㎡)	803 ()	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	「調区」(70, 200) (その他)			
	1:2	住宅 W2	一般住宅、農家住宅が混在する既存の住宅地域	南5m市道	水道	葦川 4.9km				
(2) 近隣地域	①範囲	東 750 m、西 4,200 m、南 250 m、北 2,450 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 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	県道背後の旧来からの既成住宅地域	街路	基準方位北 5 m市道	交通施設	葦川駅 北西方4.9km	法令規制	「調区」(70, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域に格別の変動要因はなく、今後も現状の特性を維持するものと予測する。地価はコロナ禍の影響から回復傾向にあること等から、今後は徐々に下げ止まり傾向で推移していくものと予測する。								
(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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,000 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	同一需給圏は太田市郊外の住宅地域。需要者は当市及び周辺郡部居住の一次取得者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。市街化調整区域内の格安物件、周辺地域における新規宅地分譲地とが競合しているが、コロナ禍の影響緩和等による一次取得者層需要の回復等により価格は下げ止まり傾向にある。土地は総額700万円～900万円程度、新築の戸建物件は2,000万円～2,800万円程度を中心に取引が行われている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象不動産の存する近隣地域は、市街化調整区域内の農地も多い住宅地域で、市街地からも遠くアパート等の賃貸需要や供給が見られず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は採用しない。よって本件においては、居住の快適性・利便性を重視する自用地中心の住宅地域であるため、公示価格を規準とした価格との均衡に留意のうえ、比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.5 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 太田-33	[99.8] 100	100 [103.0]	100 [95.2]	[103.0] 100	20,000	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) 対象基準地等の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 20,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] コロナ禍による景気後退等の影響等による不動産需要の減少から徐々に回復傾向にある。						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 市街化調整区域内の郊外の既成住宅地域であり、相対的に人氣が劣り不動産需要はやや低迷している。 [個別的] 個別的要因に変動はない						
	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	おた不動産鑑定所
太田(県)-5	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	17,600,000 円	1㎡当たりの価格	53,300 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] 42,000 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	太田市西本町66番5「西本町66-25」			②地積(m ²)	331	⑨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	太田 2.3km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 300 m、南 350 m、北 250 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 20 m、奥行約 15 m、規模 300 m ² 程度、形状 ほぼ整形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	太田駅 西方2.3km	法令規制	2中専(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	53,300 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	22,000 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	同一需給圏は太田市の中心部及び周辺部の住宅地域。需要者は太田市内の居住者が中心。市の総人口はほぼ横ばい傾向で推移し、高齢化率も県内で低水準に位置する。区画整然とした利便性に恵まれた住宅地域で、需要は底堅さが継続し土地は200~250㎡で1,200~1,600万円、新築の戸建物件は2,800~3,800万円程度を中心に取引が行われている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の共同住宅等も混在するが、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため収益目的の土地取引は少なく、収益価格は低位に試算された。対象基準地が存する近隣地域は、居住の快適性・利便性等を重視する市内中心部の住宅地域で、土地の利用形態並びに地域要因格差に類似性の強い事例から規範性の高い比準価格が求められたので、比準価格を重視し収益価格は参考に留めて、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +9.0 環境 -12.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 太田-6		100	100	[100.0]	53,100	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	[]		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		③ 変動状況	[一般的] 景況感の改善、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による下支えの効果もあり、土地需給動向に根強さが見られる。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 53,100 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 区画整然とした利便性良好な住宅地域で、需要は底堅く推移している。 [個別的] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率		年間 +0.4 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 津久井不動産鑑定
太田(県)-6	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	6,790,000 円		1㎡当たりの価格	34,300 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 27,000 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	太田市東別所町196番3			②地積 (㎡)	198	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	太田 4km	(その他)	
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、アパート等が混在する既存住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水				
(2) 近隣地域	①範囲	東 400 m、西 150 m、南 50 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 10.0 m、奥行 約 16.5 m、規模 198 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性	特記事項	街路条件がやや劣る住宅地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	太田駅4km	法令規制	2中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	周辺地域で幹線道路が整備されており、利便性が向上し発展傾向にある住宅地域である。土地需要が底堅く安定している地域で、当面現状にて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	34,300 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	同一需給圏は太田市郊外に存する住宅地域。市中心から南東に位置する一般住宅のほか共同住宅等の見られる住宅地域。需要者の中心は太田市に居住する40代前後の勤労者等の一次取得者で同一需給圏外からの転入者は少ない。市街化調整区域内の格安の土地との競合等はあるものの土地の需要は底堅いが、景気後退等の影響により市場滞留期間は長い状況である。需要の中心は800万円前後、新築の戸建物件は2500万円～3000万円前後が取引の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心とした共同住宅も見られる住宅地域である。評価対象不動産は画地規模が小さく経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅を想定することが非現実的であることから、収益還元法の採用は行わない。快適性を重視する自用地中心の住宅地域であることから、比準価格によって、公示価格を規準とした価格等との検討を踏まえ、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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	太田-12	[99.8] 100	100 [102.0]	100 [114.0]	[100.0] 100	34,300			
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等か	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 人口はほぼ横這い傾向にあるが、景気後退等の影響により、全体的に不動産需要は減少傾向にある。					
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 34,300 円/㎡			[地域] コロナ禍の影響は少なく、周辺地域等の新規分譲等による供給は比較的多い。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[個別的] 個別的要因の変動はない。					
	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	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
太田(県)-7	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	7,900,000 円	1㎡当たりの価格	39,900 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8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	32,000 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		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市高林寿町1814番12				②地積 (㎡)	198	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 50 m、西 100 m、南 250 m、北 150 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 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅団地	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	太田駅 南方4km	法令規制	1住居 (60, 200)					
	⑤地域要因の将来予測	当該地域に格別の変動要因はなく、今後も現状の特性を維持するものと予測する。コロナ禍による景気低迷等から需要は低迷傾向にあることから、地価はやや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	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 39,900 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	同一需給圏は太田市郊外の一般住宅地域。需要者は太田市及び周辺郡部居住者又は勤労者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。これまで需要は比較的安定していたが、近年は市街化調整区域内の格安物件及び周辺地域における新規分譲地との競合に加え、コロナ禍による影響等からやや低迷傾向にある。土地は700～900万円程度、新築の戸建住宅は2000～2500万円前後の物件が市場での需要の中心。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅等も見受けられるが、自用の戸建住宅が多く、画地規模も小さいため経済的に合理性を有する共同住宅の想定ができず、収益還元法は適用できなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域における自用目的の比較可能な多くの取引事例から求めたもので、説得力を有するものと思料する。よって、実証性の高い取引事例により求めた比準価格を採用し、公示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 太田-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 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	公示価格 40,000 円/㎡	[99.8] / 100	100 / [102.0]	100 / [100.0]	[102.0] / 100	39,900	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	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	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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 40,100 円/㎡		③ 変動状況形成要因の	[一般的要因] 輸送機器製造を基幹産業とする北関東有数の工業都市で、東毛地域の中核として発展傾向にある。なお、コロナ禍により景気は低迷。															
	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 太田-12 公示価格 40,000 円/㎡			[地域要因] 周辺地域における区画整理事業等で供給された宅地と競合しており、コロナ禍の影響等もあり需要はやや弱含む。															
② 変動率 年間 -0.5 % 半年間 -0.3 %		[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。																	

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, 有限会社長壁不動産鑑定士事務所. Includes 10,600,000円 and 34,600円/m² values.

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, 倍率種類, 28,000円/m², 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. Includes details on location (太田市岩瀬川町425番2), area (305㎡), regulations, and various valuation methods like comparison and development methods.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)前原不動産鑑定システム
太田(県)-9	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児
鑑定評価額	8,640,000 円	1㎡当たりの価格	36,000 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8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	29,000 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		太田市高林西町474番3外			②地積 (㎡)	240	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 (50, 100) (その他)				
	1:1.2	住宅 W1	中規模な一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした郊外の住宅地域	南西10m市道	水道、ガス、下水	太田 5.9km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 250 m、西 300 m、南 100 m、北 400 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 19.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		1 中専 (50, 100)				
	特記事項		特にない			街路		基準方位北 10m市道				
	⑤地域要因の将来予測		旧太田市郊外の住環境が比較的良好な住宅団地であり、今後も現状の特性を維持するものと予測する。地価はコロナ禍の影響から回復傾向にあること等から、今後は下落縮小傾向で推移していくものと予測する。									
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		36,000 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	同一需給圏は太田市郊外の住宅地域。需要者は当市及び周辺郡部居住の一次取得者が大半を占め同一需給圏外からの転入者は少ない。市内の住宅団地内物件及び周辺地域の新規宅地分譲地とが競合しているが、コロナ禍の影響緩和等による一次取得者層需要の回復等により価格は下落縮小傾向にある。土地は総額700万円～900万円程度、新築の戸建物件は2,000万円～2,800万円程度を中心に取引が行われている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建分譲住宅団地内に位置し、アパート等の賃貸需要や供給が見られず、賃貸市場が成立していない地域であり賃貸住宅の想定が非現実的であること及び画地規模が小さく経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の想定が非現実的であることから収益還元法は採用しない。よって本件においては、代表標準地との均衡に留意のうえ、市場性を反映した比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +7.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	太田-12		[99.8] 100	100 [102.0]	100 [110.9]	[102.0] 100	36,000					
(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からの検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] コロナ禍による景気後退等の影響等による不動産需要の減少から徐々に回復傾向にある。							
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 36,200 円/㎡		④ 価格形成要因		[地域要因] 浸水被害の可能性のある地域であり、不動産需要はやや低迷している。							
	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	-0.6 %	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 (太田(県)-10), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第3), 業者名 (氏名 神林 宏明), 鑑定評価額 (10,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (29,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 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8日), (6) 路線価 (令和4年1月 24,000 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), (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 multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地 (太田市牛沢町24番28), (2) 範囲 (東50m, 西800m, 南100m, 北50m), (3) 最有効使用 (低層住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (+1.0), (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 (同一需給圏は太田市内の住宅地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (当該地は既成市街地の住宅地域に位置し...), (8) 公示価格 (40,000 円/㎡), (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 (前年標準価格 30,100 円/㎡, 変動率 -1.0%)

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, おおた不動産鑑定所. Includes 鑑定評価額 7,560,000 円 and 1㎡当たりの価格 51,100 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. Includes dates and price types.

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.

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, 有限会社長壁不動産鑑定士事務所. Includes 鑑定評価額 15,400,000 円 and 1㎡当たりの価格 53,500 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, 43,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 太田市南矢島町5番1 (太田市都市計画事業東矢島土地区画整理事業54街区3-1). (2) 範囲: 東230m, 西770m, 南420m, 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 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 53,500 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は太田市内の中心市街地を中心とする一般住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺には共同住宅等も見受けられるが、自用の戸建住宅が多く、画地規模も小さいため. (8) 公示価格とした: 40,000 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: ①-1 対象基準地の検討, ② 変動率 年間 +0.6%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定
太田(県)-13	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	7,300,000 円	1㎡当たりの価格	38,200 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8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	31,000 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	太田市石原町221番22			②地積 (㎡)	191 ()	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) (60, 180)
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 350 m、南 0 m、北 500 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 13 m、奥行約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 4.5 m市道	交通施設	斐川駅 南方1.5km 法令 1住居 (60, 180) 規制
(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	38,200 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	同一需給圏は概ね太田市の住宅地域で、太田市中心部から郊外にかけての住宅地域が中心。需要者の中心は、太田市及び周辺市町村に居住及び勤務する、30代から40代の第一次取得者が大半を占める。市内基幹産業の業績に左右される部分が多いが、大型商業施設が近く利便性が高いため不動産需要はやや底堅く推移している。土地は700万円から900万円程度、新築の戸建物件で2,000万円から2,800万円程度が需要の中心である。						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とした住宅地域で、自己使用目的の取引が中心で、収益性よりも市場性が重視される。なお、対象基準地は規模が小さく共同住宅等の建設の想定は困難なため、収益価格は試算しない。また、同一需給圏内の類似地域等から多数の規範性の高い取引事例を収集しえたので、比準価格の説得力は高い。したがって、比準価格を採用し、指定基準地から検討した価格を踏まえ、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 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
	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
	太田(県)-11 前年指定基準地の価格 51,100 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [135.3]	[103.0] 100	38,100	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 0.0 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 □ 新規 前年標準価格 38,300 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の	[要 因] 一般的 新型コロナ禍の影響もあるが基幹産業及び関連会社の業績堅調の影響等から、全体的に不動産需要は堅調である。			
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[要 因] 地域 市街地周辺部の住宅地域で、利便性等に優れ、地域要因に特段の変動は見られないが、不動産需要はやや底堅く推移している。 [要 因] 個別的 個別的要因に変動はない。			
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 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 津久井不動産鑑定. 太田(県)-14, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 津久井 伸昭. 鑑定評価額 24,100,000 円, 1㎡当たりの価格 60,900 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, 倍率種類, 48,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 太田市飯塚町1509番4. (2) ①範囲: 東750m, 西300m, 南200m, 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 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 62,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は中心部からやや南東に位置する中規模住宅を中心とした住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は中規模一般住宅を中心とした既存住宅地域. (8) 公示価格とした: 51,100 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地等の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 60,300 円/㎡. ③変動状況形成要因: 一般的要因, 地域要因, 個別的要因.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おおた不動産鑑定所
太田(県)-15	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	8,130,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 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	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	太田市鳥山上町1066番8			②地積 (㎡)	254	⑨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	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東150m、西300m、南700m、北1,000m			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約16.0m、規模240㎡程度、形状長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	三枚橋駅 北方1.4km	法令規制
(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		32,000 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	同一需給圏は太田市の中心部周辺及び郊外の住宅地域。需要者の中心は太田市内の居住者が中心で同一需給圏外からの転入は少ない。市街地周辺及び環境条件が良好な区画整然とした地域では値頃感に基づく土地需要は底堅さが継続し、周辺地域等への波及効果も持続している。土地は200~250㎡で700~900万円程度、新築の戸建物件は2,000~2,800万円程度を中心に取引が行われている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模が小さく、経済合理性及び建物配置等から見た市場性を有する床面積を確保した共同住宅の想定は困難で、規範性に劣るため収益価格は試算しない。近隣地域は、居住の快適性等を重視する郊外の区画整然とした住宅地域で、街路条件又は接近条件等を重視した居住環境に類似性を強く有する事例等から規範性の高い比準価格が求められたので、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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	⑧ 地域要因
	標準地番号 太田-12 公示価格 40,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [126.1]	[103.0] 100	32,000	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +5.5 環境 +19.5 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	⑧ 地域要因
	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	街路 交通 環境 行政 その他
(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 前年標準価格 32,100 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的] 景況感の改善、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による下支えの効果もあり、土地需給動向に根強さが見られる。				
	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] 郊外の区画整然とした住宅地域で、駅接近性等利便性にやや劣り、需要は若干弱含みに推移している。				
		② 変動率 年間 -0.3% 半年間 %		[個別的] 個別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) 前原不動産鑑定システム
太田(県)-16	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児
鑑定評価額	7,400,000 円	1㎡当たりの価格	26,700 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 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	太田市天良町129番8				②地積 (㎡)	277	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	治良門橋 780m	(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 350 m、西 50 m、南 250 m、北 200 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 19.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	小中学校に近い住宅地域	街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	治良門橋駅 西方780m	法令規制	1住居 (60, 160)	
	⑤地域要因の将来予測	旧太田市郊外の空閑地等が介在する住宅地域で徐々に標準住宅地域として熟成していくと予測する。地価はコロナ禍の影響から回復傾向にあること等から、今後は徐々に下げ止まり傾向で推移していくと予測する。								
(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	26,700 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	同一需給圏は太田市郊外の住宅地域。需要者は当市及び周辺郡部居住の一次取得者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。市街化調整区域内の格安物件、周辺地域における新規宅地分譲地とが競合しているが、コロナ禍の影響緩和等による一次取得者層需要の回復等により価格は下げ止まり傾向にある。土地は総額700万円～900万円程度、新築の戸建物件は2,000万円～2,800万円程度を中心に取引が行われている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を中心に空閑地等が介在する地域であるが、評価対象不動産は画地規模が小さく経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の想定が非現実的であるため、収益還元法は採用しない。よって本件においては、居住の快適性・利便性を重視する自用地中心の住宅地域であるため、代表標準地との均衡に留意のうえ、比準価格をもって、上記のとお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	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +12.5 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 太田-12	[99.8] 100	100 [102.0]	100 [147.2]	[100.0] 100	26,600	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 26,800 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の	[一般的] コロナ禍による景気後退等の影響等による不動産需要の減少から徐々に回復傾向にある。						
	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 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 郊外の住宅地域であり、市街化調整区域内の格安物件の波及効果等から不動産需要はやや低迷している。 [個別的] 個別的要因に変動はない						
	② 変動率	年間 -0.4 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
太田(県)-17	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	18,800,000 円	1㎡当たりの価格	59,400 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	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率 47,000 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		太田市新井町557番9外			②地積 (㎡)	316	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	2住居 (60, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 700 m、西 350 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 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	中心市街地に位置する、区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	太田駅 南西方1.6km	法令規制	2住居 (60, 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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		59,400 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		28,500 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	同一需給圏は太田市内の中心市街地を中心とする一般住宅地域。需要者は太田市居住者又は勤労者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。区画が整然とし良好な居住環境であり、中心部への接近の優位性等から利便性は高く、土地需要は旺盛であるが、コロナ禍による影響が懸念される。土地は1200~1500万円程度、新築の戸建住宅は3000~3500万円前後の物件が市場での需要の中心。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域には共同住宅も散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと、また当該地域が収益性よりも居住の快適性を選択の指標とする住宅地域にあることから、収益価格は低位に試算された。よって、戸建住宅を中心とする住宅地域であるので、実証性の高い自用の取引事例により求めた比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、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	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +4.5 環境 -18.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 太田-6	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [84.3]	[100.0] 100	59,400					
(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 59,000 円/㎡		③ 変動状況形成要因の		[一般的要因] 輸送機器製造を基幹産業とする北関東有数の工業都市で、東毛地域の中核として発展傾向にある。なお、コロナ禍により景気は低迷。 [地域要因] 中心部への接近性等から土地需要は旺盛であるが、コロナ禍により需要に下押し圧力の動き。 [個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。						
	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 +0.7 % 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 津久井不動産鑑定. 太田(県)-18, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 津久井 伸昭. 鑑定評価額 22,700,000 円, 1㎡当たりの価格 42,500 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. Values include dates and price types.

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: 太田市龍舞町5355番. (2) 範囲: 東150m, 西200m, 南0m, 北150m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は太田市郊外に存する住宅地域で... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は中規模一般住宅を中心とした既成住宅地域... (8) 公示価格とした: 40,000 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 42,500 円/㎡.

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
太田(県)-19	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	6,630,000 円	1㎡当たりの価格	25,100 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 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	太田市世良田町3134番7				②地積 (㎡)	264	⑨法令上の規制等	1低専 (40, 80)	
	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	世良田 2km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 350 m、西 300 m、南 50 m、北 350 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 14 m、奥行約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	一般住宅が多い住宅団地を形成する地域	街路	
	⑤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。地価は弱含み傾向で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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,100 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	同一需給圏は太田市の郊外を中心とする住宅地域。需要者は太田市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。住宅団地内で利便性は高いものの、選考性は中程度である。土地は250㎡程度で600万円程度、新築戸建物件は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	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	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 +1.0
	標準地番号 太田-28	[99.8]	100	100	[101.0]	25,100	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 +10.5
(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 0.0	行政 0.0	環境 +3.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0
(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 価格変動要因の		[要因] 人口増加、土地取引減少、建築着工横ばい。区画整理地区で取引活発、市街地は変わらず、郊外や調整区域で需要減。コロナ前まで回復。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 25,400 円/㎡	③ 価格形成要因の		[地域] 区画整然とした団地であるが交通利便性が低く、需要は減退している。						
	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	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	③ 価格形成要因の								
	公示価格 円/㎡	③ 価格形成要因の								
	② 変動率 年間 -1.2 % 半年間 %	③ 価格形成要因の								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
太田(県)-20	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	6,450,000 円	1㎡当たりの価格	26,100 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	太田市粕川町73番30				②地積 (㎡)	247	⑨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	木崎 1.6km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 0 m、南 100 m、北 300 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 14 m、奥行約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	郊外の中規模分譲住宅団地	街路	基準方位北 5m市道	交通施設	木崎駅 南方1.6km	法令規制	1中専 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	幹線道路背後の住宅団地で土地利用に格別の変化は見られず、また地価は、市街化調整区域内の住宅地との競合に加え、コロナ禍による景気低迷等から下落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	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,100 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	同一需給圏は太田市郊外(旧新田郡中心)の一般住宅地域。需要者は太田市居住者又は勤務者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。同市郊外にあるが、幹線道路背後で、また地価の値頃感等もあり、同市郊外にあっては需要は比較的安定しているが、市街化調整区域内土地との競合に加え、コロナ禍による影響等から需要はやや減退。土地は600~800万円程度、新築の戸建住宅は2000~2300万円程度の物件が需要の中心。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅等も見受けられるが、自用の戸建住宅が多く、画地規模も小さいため経済的に合理性を有する共同住宅の想定ができず、収益還元法は適用できなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域における自用目的の比較可能な多くの取引事例から求めたもので、説得力を有するものと思料する。よって、実証性の高い取引事例により求めた比準価格を採用し、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 +2.0 交通 +0.5 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 太田-28	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [111.7]	[102.0] 100	26,100	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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正			
(10) 前年の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 26,400 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[要因] 輸送機器製造を基幹産業とする北関東有数の工業都市で、東毛地域の中核として発展傾向にある。なお、コロナ禍により景気は低迷。						
	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] 郊外にあり、地域要因に特段の変化は見られないが、尾島地区中心部に近いものの、コロナ禍により需要はやや減退。						
	② 変動率	年間 -1.1 %	半年間 %	[個別的] 個別的要因に特に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おおた不動産鑑定所
太田(県)-21	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	8,070,000 円	1㎡当たりの価格	28,600 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	太田市新田木崎町133番2				②地積 (㎡)	282	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	木崎 550m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 150 m、南 400 m、北 0 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 14.0 m、奥行約 20.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、7m市道	交通施設	木崎駅 北西方550m	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	28,600 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	同一需給圏は太田市の中心部周辺及び郊外の住宅地域。需要者は太田市及び旧新田郡内の居住者が中心で同一需給圏外からの転入は少ない。郊外の住宅地域で格別の変動要因が見られない地域の格安物件との需給関係、市場滞留期間等への影響も顕在するが、相対的価格バランスから全体的に土地需要は横這い傾向に推移している。土地は200~250㎡程度で700~900万円、新築の戸建物件は2,000~2,800万円程度を中心に取引が行われている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最寄駅に近接し共同住宅等も存するが、画地規模がやや小さく、経済合理性や建物配置等から見た市場性を有する床面積を確保した共同住宅の想定は困難で、規範性に劣るため収益価格は試算しない。近隣地域は、居住の快適性等を重視する郊外の住宅地域で、交通接近条件及び街路条件等の利便性を重視した居住環境に類似性を強く有する事例から規範性の高い比準価格が求められたので、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			
(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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 28,700 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 景況感の改善、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による下支えの効果もあり、土地需給動向に根強さが見られる。						
	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 太田-28 公示価格 28,600 円/㎡			[地域] 新田地区内の駅徒歩圏内の住宅地域で、利便性は良好だが需要はやや弱含みで推移している。						
② 変動率		年間 -0.3 %	半年間 0.0 %	[個別的] 個別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 津久井不動産鑑定
太田(県)-22	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	16,500,000 円	1㎡当たりの価格	18,500 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	太田市新田反町町577番1				②地積 (㎡)	891 ()	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)(80, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東1,150m、西750m、南350m、北550m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約29.0m、奥行約28.0m、規模891㎡程度、形状ほぼ整形								
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北 市道6m	交通施設	木崎駅3.6km	法令「調区」(80, 200) 規制		
(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	角地 方位 +2.0 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,500 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	同一需給圏は太田市郊外に存する地域で、農家住宅、農地、空地等の混在する住宅地域。需要者の中心は太田市に居住する40代前後の勤労者等の一次取得者で同一需給圏外からの転入者は少ない。市街化調整区域内の太田市条例の新開発基準に基づく格安の土地との競合等により、土地の取引は低位に推移している。また、売出物件の市場滞留期間は依然長く、需要の中心は土地で500万円前後、新築の戸建物件は2300万円前後が取引の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象標準地の存する地域は、市街化調整区域内の農家住宅、一般住宅等の混在する住宅地域である。当該地域は市街化調整区域でありアパート等の収益物件がほとんど存在しないことから、収益還元法の適用は困難である。したがって、当該地域は市街化調整区域内の住宅地域であることから、比準価格によって、収益価格は採用せず、指定基準地との検討を踏まえ上記のとお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	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 対象基準地の標準価格 (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
	太田(県)-4 前年指定基準地の価格 20,100 円/㎡	[99.5] 100	100 [103.0]	100 [110.1]	[105.1] 100	18,500				
(10) 対象標準地の前年の標準価格等	①-1 対象標準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 18,600 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 人口はほぼ横這い傾向にあるが、景気後退等の影響により、全体的に不動産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 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] コロナ禍の影響は少ないが当該地域は市条例に基づく新開発基準の影響による格安物件との競合により地価は依然下落傾向にある。 [個別的] 変動要因は特にない。						
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	(有) 前原不動産鑑定システム
太田(県)-23	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児
鑑定評価額	7,360,000 円	1㎡当たりの価格	20,900 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/㎡ 1.2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	太田市大原町439番15				②地積 (㎡)	352	⑨法令上の規制等	(都) (70,400)	
	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	(その他) (70,360)			
(2) 近隣地域	①範囲	東50m、西150m、南50m、北50m				②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約20.0m、規模300㎡程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6m市道	交通施設	藪塚駅西方1.4km	法令規制	(都) (70,360)	
(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	20,900 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因					
	収益還元法	収益価格	5,920 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	同一需給圏は太田市郊外の住宅地域。需要者は当市及び周辺郡部居住の一次取得者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。市街化調整区域内の格安物件、周辺地域における新規宅地分譲地と競合しているが、コロナ禍の影響緩和等による一次取得者層需要の回復等により価格は下げ止まり傾向にある。土地は総額700万円～900万円程度、新築の戸建物件は2,000万円～2,800万円程度を中心に取引が行われている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象不動産の存する近隣地域は、戸建住宅を中心とした地域で、周辺地域では共同住宅も見受けられるが、居住の快適性・利便性を重視する自用地中心の住宅地域であるため、収益価格は低位に求められる傾向にある。よって本件においては、居住の快適性・利便性を重視する自用地中心の住宅地域であるため、代表標準地との均衡に留意のうえ、比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(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 +1.0
	標準地番号 太田-28					20,900	標準化補正	交通 0.0	環境 +29.0	行政 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	地域要因	街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡						標準化補正	交通 0.0	環境 +29.0	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 変動状況		[一般的要因] コロナ禍による景気後退等の影響等による不動産需要の減少から徐々に回復傾向にある。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 20,900 円/㎡	③ 変動状況		[地域要因] 新規分譲等で供給された宅地と競合しているが、価格水準に値頃感があり需要は安定している。						
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	□ 代表標準地 □ 標準地	③ 変動状況		[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/㎡	③ 変動状況								
② 変動率		年間	0.0 %	半年間	%					