

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年 7月 13日提出  
みどり(県)-1 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 神林不動産鑑定. 2,020,000 円, 1㎡当たりの価格, 4,400 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 table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「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) 対象基準地等の前年標準価格等

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定
みどり(県)-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	2,140,000 円	1㎡当たりの価格	5,300 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	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		みどり市東町荻原225番6			②地積 (㎡)	404	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		都計外  (その他) (土砂災害警戒区域)	
(2) 近隣地域	①範囲		東 300 m、西 100 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 14 m、奥行 約 28 m、規模 390 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項 特になし	
	⑤地域要因の将来予測		山間部の住宅地域で、当該地域の価格形成に影響を与える格別の変動要因はなく、当分の間現状を維持すると予測する。景気は依然として厳しい状況にあり、地価水準は現状において下落傾向にあると予測する。						
(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		5,300 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	同一需給圏はみどり市及び桐生市の住宅地域の中で郊外型の住宅地域。需要者の中心は、みどり市及び周辺市町村に居住及び勤務する、30代から40代を中心とした第一次取得者が大半を占める。景気は依然として厳しい状況にあり、旧東村は全般的に人口減少もあり不動産需要は限定的で、地価の下落は継続している。土地は200万円前後、新築の戸建物件で1,500万円から2,000万円未満程度が中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とした住宅地域で、居住のための自己使用目的の取引が中心であり、収益性よりも市場性が重視される。なお、賃貸需要が見込めない地域に存するため、収益価格は試算しない。また、近隣地域、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、前年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	① □ 代表標準地 □ 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	街路交通環境画地行政その他	地域要因
	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
(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
	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
(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 5,500 円/㎡		③ 変動状況 変動形成要因の	[ 一般的 ] コロナ禍により景気は依然として厳しい状況。みどり市の人口は微減傾向。旧東村は過疎化が進み、不動産需要は限定的。					
	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 ] 旧郡部の山間部に存する住宅地域であり、利便性等に劣り、地域要因に特段の変動は見られない。					
	② 変動率 年間 -3.6 % 半年間 %			[ 個別的 ] 個別的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
みどり(県)-3	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	6,170,000 円	1㎡当たりの価格	26,600 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 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	みどり市笠懸町鹿4465番8				②地積(㎡)	232	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)(70,300)		
(2) 近隣地域	①範囲	東400m、西200m、南600m、北200m							
	②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約14.5m、奥行約14.5m、規模232㎡程度、形状ほぼ整形							
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 市道5m	交通施設	岩宿駅2.9km	法令規制	(都)(70,300)
	⑤地域要因の将来予測	笠懸地区の一般住宅が多い新興住宅地域で、宅地の供給過剰感はあるものの、桐生市、大間々地区北部等の受け皿的色彩のある地域であり、現状にて当面推移するものと予測する。							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,600 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	同一需給圏は概ねみどり市及び桐生市の住宅地域の圏域。需要者は主にみどり市及び桐生市に居住する40代の勤労者等の1次取得者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。みどり市の笠懸地区は、大間々地区の北部、山間部及び桐生市の人口の受皿的性格を有し人口は増加傾向であり、コロナ禍の影響等はほとんどなく土地の需要は底堅い。市場の中心となる価格帯は土地が600万円～800万円前後、新築物件は2500万円前後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	対象標準地の存する近隣地域は、新興住宅地域で、アパート等の収益物件が混在している地域であるが、対象標準地は規模が小さくアパート等の収益物件を想定することが経済合理性等から妥当ではない。したがって、快適性を重視する住宅地域であることから、比準価格により、収益価格を算定せず、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 対象標準地の規準価格(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	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 対象標準地の比準価格(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	①-1 対象標準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 26,600 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的要因 ] コロナ禍等の影響は少なく笠懸地区は大間々町北部、山間部及び桐生市の受け皿的色彩が強く、人口は増加傾向である。					
	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 みどり-1 公示価格 26,600 円/㎡			[ 地域要因 ] 人口は微増傾向にあり、小学校の新設もあり、周辺部で新規分譲も行われており、土地需要は底堅い。					
② 変動率		年間 0.0%	半年間 0.0%	[ 個別的要因 ] 南側道路の選好性は増している。					

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
みどり(県)-4	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	8,410,000 円	1㎡当たりの価格	24,100 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	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	みどり市笠懸町阿左美1905番8				②地積(㎡)	349	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	岩宿1.7km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東250m、西350m、南300m、北450m				②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約17.0m、奥行約20.0m、規模340㎡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、7m市道	交通	岩宿駅北西方1.7km	法令
(3)	⑤地域要因の将来予測	笠懸地区の郊外に位置し、農地の間に一般住宅等が立地する地域で、当面現状の住環境を維持するものと予測する。地価は新規需要は少なく、やや弱含みで推移するものと予測する。											
(5) 鑑定評価の手法の適用	最有効使用の判定	低層住宅地											
	鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,600 円/㎡									
		収益還元法	収益価格	7,230 円/㎡									
		原価法	積算価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
	市場の特性	同一需給圏はみどり市の住宅地域及び桐生市郊外の住宅地域。需要者はみどり市及び桐生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。笠懸地区は山間部、隣接市等からの人口流入が多く、ミニ開等も見られ需要は比較的強含みにあるが、景気回復の浸透力は力強さに欠け需要動向はほぼ横這い傾向で推移している。土地は200~240㎡程度で400~800万円、新築戸建は2,000万円前後が取引の中心。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の共同住宅も存在するが、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。近隣地域は、居住環境等を重視する笠懸地区郊外の住宅地域で、取引時点も比較的新しく周辺環境に類似性の強い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	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	地域要因	街路	-2.0
	①代表標準地 標準地番号 みどり-1	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [108.0]	[100.0] 100	24,100	標準化補正	交通	0.0	環境	0.0	行政	-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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	交通	0.0	環境	0.0	行政	-2.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 24,200 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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡											
②変動率	年間	-0.4%	半年間										
③変動状況要因	[一般的要因] 総人口は減少傾向が継続し、過疎地域の指定又は新設小学校の開校等市域での人口バランスの不均衡が拡大し、土地需要は弱含みで推移。 [地域要因] 農地の間に一般住宅等が立地する地域で利便性に劣り、新規需要は少なくやや弱含みで推移。 [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)

令和4年7月15日提出  
みどり(県)-5 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (みどり(県)-5), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第3), 業者名 (氏名), おおた不動産鑑定所 (不動産鑑定士 吉澤 雅己). Below it, a row for 鑑定評価額 (3,510,000 円), 1㎡当たりの価格 (15,900 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 (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (みどり市笠懸町西鹿田50番3), (2) 標準的画地の形状等 (間口約15.0m, 奥行約16.0m), (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 15,900 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏はみどり市の住宅地域及び桐生市郊外の住宅地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (画地規模が比較的小さく、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...), (8) 公示価格 (26,600 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 16,100 円/㎡, 変動率 年間 -1.2%, 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
みどり(県)-6	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	3,280,000 円	1㎡当たりの価格	19,900 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 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月13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	みどり市大間々町桐原558番5				②地積 (㎡)	165	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	赤城 2km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 200 m、西 500 m、南 650 m、北 300 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 14 m、規模 170 ㎡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 7.0 m市道	交通施設	赤城駅 北方2km	法令規制	(都) (70, 400)		
(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	19,900 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	同一需給圏はみどり市郊外の住宅地域で、特に旧大間々町に存する住宅地域に強い代替関係が認められる。需要者の中心はみどり市及び周辺市に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が多い。市内における二極化傾向から、利便性の劣る郊外にあっては需給は停滞している。市場の中心となる価格帯は土地は400万円から700万円程度、新築の戸建住宅は2,000万円未満が多い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、近隣地域は自己使用目的の取引がほとんどであり、基準地の規模からも収益物件の想定が困難なことから収益還元法は適用しない。よって、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 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 +1.5 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100	100	[102.0] 100	20,000					
(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	[ ] 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 変動状況形成要因の	[一般的要因] 当市は人口減少、高齢化が進む中でも一部立地条件や利便性に優れた不動産は動きが見られる。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 20,200 円/㎡			[地域要因] 郊外の一般住宅を中心とした住宅地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。							
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
② 変動率		年間	-1.5 %	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
みどり(県)-7	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	5,250,000 円		1㎡当たりの価格	9,900 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	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	みどり市大間々町塩原1496番3				②地積 (㎡)	530 ( )	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	水道	上神梅 2.3km	(その他) (70, 300)										
(2) 近隣地域	①範囲	東 350 m、西 300 m、南 650 m、北 850 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 20.1 m、奥行約 26.5 m、規模 530 ㎡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5m市道	交通	上神梅駅2.3km	法令	(都) (70, 300)					
	⑤地域要因の将来予測	市郊外の山間部に近い農地の間に一般住宅、農家住宅等の見られる地域で、高齢化・人口減少の進行している地域であり、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	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	9,900 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	同一需給圏は概ねみどり市及び桐生市の住宅地域の圏域。需要者は主にみどり市及び桐生市に居住する40代の勤労者等の1次取得者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。みどり市の大間々地区北部は、人口減少も大きく、不動産需要の少ない地域であり、コロナ禍の影響等はほとんどないが、地価は継続的に下落している。市場の中心となる価格帯は土地が300万円～500万円前後、新築物件は2000万円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	近隣地域は農地の間に一般住宅、農家住宅等の見られる地域で、居住のための自己使用目的の取引が中心で、収益性より市場性を重視している地域である。また、当該地域内には共同住宅等の賃貸不動産はほとんど存在していない。したがって、収益還元法の適用は行わない。自己使用取引中心の地域であることから規範性の高い取引事例を収集し、比準価格を算定し、公示価格を規準とした価格から検討した価格を踏まえ、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	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 2.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +11.5	環境 +138.9	行政 0.0	その他 0.0	
	みどり-1	[100.0] / 100	100 [102.0]	100 [266.4]	[101.0] / 100	9,890	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 2.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +11.5	環境 +138.9	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		③ 変動状況形成要因の	[一般的要因] コロナ禍等の影響はほとんどないが、みどり市全体としては、人口は減少傾向にあり、不動産需要は停滞傾向にある。															
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 10,100 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/㎡			[地域要因] 大間々地区の山間部に近い住宅地域であり、高齢化・人口減少等から不動産需要は劣る地域であり、地価は引き続き下落傾向である。 [個別的要因] 個別的要因の変動要因はない。															
② 変動率		年間	-2.0 %	半年間	%														

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年 7月 13日提出  
みどり(県)-8 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (みどり(県)-8), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第3), 業者名 (群馬土地株式会社), 氏名 (山田 智久), 鑑定評価額 (4,450,000 円), 1㎡当たりの価格 (25,700 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] (1.1倍), (2)実地調査日 (令和4年6月13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 reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在地 (みどり市大間々町大間々1991番5), ②地積 (173㎡), ③形状 (1:1.2), ④敷地の利用 (住宅W2), ⑤周辺の土地利用 (一般住宅), ⑥接面道路 (南東4m市道), ⑦供給処理施設 (水道, ガス, 下水), ⑧主要な交通施設 (赤城1.6km), ⑨法令上の規制 (都(70,400), その他(70,240)). (2) 近隣地域: ①範囲 (東500m, 西50m, 南150m, 北100m), ②標準的使用 (低層住宅地), ③標準的画地の形状 (間口約12.5m, 奥行約14m), ④地域的特性 (特記事項: 特にない), ⑤地域要因の将来予測 (旧大間々町郊外の住宅地域). (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, 収益還元法, 原価法, 開発法). (6) 市場の特性 (同一需給圏はみどり市郊外の住宅地域). (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (同一需給圏内の類似地域等). (8) 公示価格 (標準地番号: みどり-1, 公示価格: 26,600 円/㎡). (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, 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 (①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点, ②変動率).