

# 鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	荻原不動産鑑定事務所
伊勢崎(県)5-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 荻原 松雄 印
鑑定評価額	13,500,000 円	1㎡当たりの価格	46,400 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月11日	(6)路線価 倍率種別	[令和3年1月] 路線価又は倍率	37,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3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	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市平和町24番70 「平和町24-27」				地積 (㎡)	292 ( )	法令上の規制等	近商 (80, 200) 準防					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	伊勢崎 600m	(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 80 m				標準の使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等	間口約 21.0 m、奥行約 15.0 m、規模 292 ㎡程度、形状 台形				地域的特性	特記事項	特にない	街路	14 m 県道	交通施設	伊勢崎駅600m	法令規制	近商 (80, 200) 準防
	地域要因の将来予測	用途混在性のある住宅地域で、当該地域の価格形成に影響を与える格別の変動要因は少なく、当分の間現状を維持すると予測する。地価水準は当面は景気動向等に左右され、現状ではやや下落傾向にあるものと予測する。												
(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	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		46,900 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		27,900 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	対象基準地の同一需給圏は伊勢崎市中心部付近や周辺の既成商業地域及び幹線道路または準幹線道路沿線の路線商業地域並びにその周辺地域を含む商業地域等である。土地需要者は飲食、小売、サービス等の事業を営む法人及び個人が中心である。近隣地域は店舗や事業所や小売店等が立地している駅に近い商業地域である。このところ不動産購買力は弱くなっている。不動産取引は少ない地域であり、取引の中心価格帯の把握は困難である。													
(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商業性のある取引事例を採用し、これに各種補正修正を行い、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。収益価格は、直接法を適用し賃貸建物を想定することにより求めたが、周辺に賃貸物件が多いものの賃料の硬直性から低位に試算された。よって市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にして調整し、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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	伊勢崎5-3	[ 99.5 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 129.3 ]	[ 100.0 ] / 100	46,400		街路	0.0	交通	-1.0	環境	+25.5
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0	
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	[ ]		交通	0.0	環境	+25.5	行政	+3.0	
(10) 対象基準地の前年からの検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[ 一般的要因 ]	日本経済は、新型コロナウイルスの影響等で厳しい状況にある。消費や設備投資の基調は弱い。伊勢崎市の人口は減少傾向にある。								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地			標準地番号	公示価格	円/㎡	変動率	年間	-1.3 %	半年間	%	[ 地域要因 ]
					[ 個別的要因 ]	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	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所	
伊勢崎(県)5-2	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士	原 孝幸 印
鑑定評価額	26,300,000 円		1㎡当たりの価格		44,900 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	36,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市今泉町二丁目944番9				地積 (㎡)	586 ( )	法令上の規制等													
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80,200)													
	1:1.5	営業所兼住宅 S2	小売店舗、営業所、住宅等が混在する路線商業地域	南15m国道	水道、ガス、下水	新伊勢崎 800m		(その他)													
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m			標準の使用	低層店舗住宅併用地															
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 30 m、規模 600㎡程度、形状 長方形																			
	地域的特性	特記事項	市街地中心部に近い国道沿いの路線商業地域	街路 15m国道	交通施設	新伊勢崎駅 南方800m	法令規制	近商 (80,200)													
	地域要因の将来予測	小売店舗、営業所、住宅等が建ち並び既成商業地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はないことから、当分の間現状維持と予測する。																			
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	44,900 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	24,600 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	同一需給圏は伊勢崎市内の中心部及び幹線道路沿いの既成商業地域。主な需要者は店舗併用住宅等を求める地場の個人事業者、法人企業等である。近隣地域は市街地中心部に近い国道462号沿いに位置しており、車両交通量が多いが、小売店舗、営業所等のほか一般住宅、共同住宅等も見られ、繁華性は中位程度である。取引規模が様々であるため需要の中心となる価格帯は把握困難である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺では自己使用不動産としての需要が中心で、賃貸物件は少なく、賃貸市場が成熟していないため、収益価格は低位に試算された。市場参加者である個人事業者等は賃貸想定による収益性よりも周辺相場を指標として取引する傾向が強く、上記収益価格の規範性が低いことから、市場の実態を反映した実証的かつ客観的な価格である比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 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 -1.0	交通 +2.0	環境 +28.0	行政 +3.0	その他 0.0
	標準地番号	伊勢崎5-3	[ 99.5 ] / 100	100 / [ 100.0 ]	100 / [ 133.1 ]	[ 100.0 ] / 100	45,100	内訳	標準化補正	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 -1.0	交通 +2.0	環境 +28.0	行政 +3.0	その他 0.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	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	[ ]	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	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[ 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り厳しい状況にあるが、個人消費を中心に基調としては持ち直している。															
	前年標準価格	45,200 円/㎡				[ 地域要因 ]	小売店舗、営業所、住宅等が建ち並び既成商業地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はない。														
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地		[ 個別的要因 ]	個別的要因に変動はない。																
	標準地番号	円/㎡																			
	公示価格	円/㎡																			
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%																

鑑定評価書 (令和3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. Values include 伊勢崎(県)5-3, 群馬県, 群馬第1, 87不動産鑑定事務所, 片柳 華絵.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 14,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 41,400 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. Values include 令和3年7月1日, 令和3年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月10日, 正常価格, 令和3年1月, 路線価又は倍率, 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 伊勢崎市昭和町1630番1外. (2) 近隣地域: 東200m, 西200m, 南40m, 北10m. (3) 最有効使用の判定: 標準的使用と同じ. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 41,400 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は旧伊勢崎地区を中心とする. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域及びその周辺では、住居系の利用も多くかつ自己使用不動産としての需要が中心であるため. (8) 公示価格: 代表標準地 伊勢崎5-3, 公示価格 60,300 円/㎡. (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格 41,800 円/㎡, 変動率 年間 -1.0%, 半年間 %.

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	
伊勢崎(県)5-4	群馬県	第1	氏名	設楽 篤司	印

鑑定評価額	5,400,000 円	1㎡当たりの価格	60,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	50,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月10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	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市本町4番16				地積 (㎡)	90	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80, 400) 防火 (その他) (100, 400)					
(2) 近隣地域	範囲	東40m、西30m、南50m、北30m			標準的使用	中低層店舗併用住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約5.0m、奥行約18.0m、規模			90㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	風俗店舗、店舗兼事務所、共同住宅等が混在するが繁華性は低い地域	街路	18m県道	交通施設	伊勢崎駅南方750m 法令規制 商業 (100, 400) 防火					
	地域要因の将来予測	伊勢崎市の中心を維持しているものの繁華性は年々低下している。まちなか中心部の夜の街化は今後も続く見込み。コロナ禍の影響で地価は少し下落しているが、先行きは不透明。										
(3) 最も有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地				(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	60,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	33,700 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	同一需給圏は伊勢崎市の市街地を中心とする商業多様性がある地域一円である。需要者は伊勢崎市域で商業系用地を求める地元中心の法人又は個人である。コロナ禍は収束が見えず個人消費は弱さが見られる。旧市街は商況低下持続の見込みから有効需要は減少している。このため市場滞留期間は少し長期化傾向と予測する。画地規模は不揃いで取引も少ないため、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事例から求めたもので信頼できる。収益価格は画地規模が小さく又使用容積が低いため低水準に試算されたが、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弱いと判断した。以上、収益性重視の商業地域だが、需給関係は取引価格中心に動くので、比準価格を重視して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、周辺の公示地や県基準地等とは均衡を得ていると判断した。											
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討		変動状況要因の	一般的要因 [ ] コロナ禍の収束は見えないがワクチンによる景気の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。								
	-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 [ ] 市中心部だが風俗店舗増加で夜型の性格が強まり、昼間は客足減少で多様性も低下している。街路条件や行政的条件等の変化はない。								
	代表標準地 標準地	標準地番号	伊勢崎5-3	個別的要因 [ ] 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。								
	公示価格	60,300 円/㎡	変動率	年間	-1.3 %	半年間	-0.5 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	須田不動産鑑定事務所
伊勢崎(県)5-5	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 吉澤 卓 印
鑑定評価額	46,700,000 円	1㎡当たりの価格	55,800 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価	[令和3年1月]	45,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月17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	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市連取町字上北河原1260番1 (西部49街区1260-1)				地積 (㎡)	837 ( )	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200)							
	1:1.5	事務所S1	低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	南18m県道	水道	伊勢崎1.7km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東130m、西250m、南50m、北20m				標準の使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等	間口約25.0m、奥行約32.0m				規模	800㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	街路	18m県道	交通施設	伊勢崎駅南西方1.7km	法令規制	近商(80,200)						
	地域要因の将来予測	店舗、事務所等が建ち並ぶ中心部近郊の路線商業地域であるが、当面は現環境のまま推移すると予測される。新型コロナの影響から商況が低迷しているため、当面の間、地価は横ばい傾向で推移すると予測される。												
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗地				(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		56,600 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		28,300 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	同一需給圏は市内の路線商業地域を中心とする商業地域一円である。需要者は小売店、飲食店等の利用を目的とする法人や個人事業者が想定される。小売店、飲食店等を中心とする路線商業地域で、連たん性、協業性に優り、選好度は高いものの、新型コロナの影響から商況が低迷しているため需要は鈍化傾向にある。近隣地域内での土地取引が少ない上、利用目的等により価格が一定していないので、需要の中心となる価格帯を把握するのは難しい。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の店舗が中心で、散見される賃貸物件は空店舗から転化されたものが主体のため、収益性に特化した賃貸物件に係る市場成熟度は低い。そのため土地価格に相応する賃料水準の形成力が弱いので、収益価格は低位に試算された。比準価格は多数の取引事例に基づいて求められたため実証性が高いものと判断される。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	伊勢崎5-3	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [107.7]	[100.0] 100	55,700	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+2.0
	公示価格	60,300 円/㎡						内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+2.5
								内訳	標準化補正	画地	0.0	地域要因	行政	+3.0
								内訳	標準化補正	行政	0.0	地域要因	その他	0.0
								内訳	標準化補正	その他	0.0	地域要因		
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		内訳	標準化補正	交通		地域要因	交通		
	円/㎡						内訳	標準化補正	環境		地域要因	環境		
							内訳	標準化補正	画地		地域要因	行政		
							内訳	標準化補正	行政		地域要因	その他		
							内訳	標準化補正	その他		地域要因			
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[ 一般的要因 ] 県南部の工業都市。人口は微増から減少に転じる。大規模な区画整理により住宅、商業共に郊外化が進むが、中心部では空洞化が顕著。									
	前年標準価格	55,800 円/㎡			[ 地域要因 ] 中心部近郊の路線商業地域で、特段の変動要因はみられないものの、新型コロナの影響から商況が低迷しており、需要が鈍化している。									
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地		[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。										
	標準地番号	円/㎡												
	公示価格	円/㎡												
	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	群馬土地株式会社		
伊勢崎(県)5-6	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	福田 清隆	印
鑑定評価額	31,300,000 円		1㎡当たりの価格		52,600 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価	[令和3年1月]	42,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月18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	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市連取町3062番17				地積(㎡)	596	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)							
	1.5:1	店舗、事務所兼住宅RC3	店舗、営業所、飲食店等が混在する路線商業地域	西22m市道	水道	伊勢崎2.8km	(その他)							
(2)近隣地域	範囲	東30m、西50m、南360m、北230m			標準的使用	低層店舗事務所併用地								
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約20m、規模600㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	市街地西方郊外の路線商業地域	街路	2.2m市道	交通施設	伊勢崎駅南西方2.8km	法令規制	準工(60,200)					
	地域要因の将来予測	商業施設の連担性は高く、通行量も多く、商況は安定的な商業地域で、今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。地価は新型コロナウイルス感染症の影響は小さく概ね横這い傾向にて推移すると予測する。												
(3)最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地				(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	53,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	34,000 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	同一需給圏は伊勢崎市の市街地西方を中心とする郊外及び市街地外周部の商業地域。需要者の中心は事業を目的とした県内外の法人及び地元個人事業者。商業施設の連担性は高く、通行量も多く、良好な背後地域の状態により商況は安定していること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小さい。画地規模や取引価格はまちまちであり、市場での中心価格帯の把握は困難な状況である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には貸店舗、貸事務所も見受けられ収益性が重視される地域であり賃貸市場の成熟の程度は概ね普通である。しかしながら、現在の賃貸市場に於いては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位に試算された。なお、取引は自用目的が多く信頼性のある事例を収集し得た。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量するとともに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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	伊勢崎5-3					52,600		環境	0.0	交通		+5.0	環境
	公示価格	60,300 円/㎡	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [114.1]	[100.0] 100		行政	0.0	画地	+4.0	行政	+4.0	
								その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			環境		交通			環境
								行政		画地		行政		
								その他		その他		その他		
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	52,800 円/㎡									
	-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/㎡								
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%									
	変動状況	[要因] 景気は先行き不透明感が増大。県中東部の工業を中心とする中核都市。人口は微増傾向。 [地域] 特に変動要因はないが商況や繁華性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小さい。 [個別] 個別的要因に変動はない。												