

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	港共同鑑定株式会社 群馬支所
大泉(県)-1	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 小林 裕幸 印

鑑定評価額	6,180,000 円	1㎡当たりの価格	32,200 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3日	(6)路線価	[令和3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3年4月17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	所在及び地番並びに「住居表示」等	邑楽郡大泉町坂田七丁目1327番3 「坂田7-2-10」				地積 (㎡)	192	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専 (60, 200)					
	1:2	住宅W2	一般住宅と共同住宅が混在する区画整理済の住宅地域	北6m町道	水道	西小泉600m	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 250 m、南 250 m、北 250 m			標準の使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 9.2 m、奥行 約 20.9 m、規模			192 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北6.0m町道	交通施設	西小泉駅600m	法令規制	1中専 (60, 200)			
	地域要因の将来予測	地域要因は現状を維持しつつも、取引は活発ではなく価格は横ばいもしくはやや下落傾向と予想される。										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(4)対象基準地の個別的要因	方位			0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			32,200 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、東武小泉線の町内各駅を中心として駅徒歩圏およびその外側に広がる既成住宅地域及び太田市郊外、隣接町の住宅地域。周辺で施行中の区画整理事業地の宅地・建売分譲や、面大地のミニ開発など供給の多くは土地で700~900万円前後、土地建物合計で2000~2500万円程度が中心。対象地の位置する単価・総額の高い既存住宅地域での取引は活発とは言えない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象不動産は既成市街地の成熟した住宅地域に存し、自己使用目的の居宅としての需要がほとんどである。また標準画地の規模が小さく共同住宅等の想定は困難であること、類似地域の適切な取引事例を収集できたことから、収益価格の試算は行わず、比準価格を重視し地価公示規準価格との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +1.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	大泉-1	[99.7] 100	100 [102.0]	100 [101.0]	[100.0] 100	32,200					
(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) 対象基準地の前年標準価格等	-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]	新型コロナウイルスの影響で不動産取引の中止や停滞が見られたが、不動産価格や賃料への大きな影響は確認できない。						
	前年標準価格	32,400 円/㎡				[地域要因]	大きな変動はないが、需要は伸び悩み価格水準は横ばいからやや下落傾向。					
-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地		[個別的要因]	要因の変動は特にない。							
標準地番号	標準地											
公示価格	円/㎡											
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	おおた不動産鑑定所		
大泉(県)-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己	印
鑑定評価額	13,300,000 円		1㎡当たりの価格		33,500 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10日	(6)路線価	[令和3年1月]	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		路線価又は倍率	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	邑楽郡大泉町朝日四丁目720番7「朝日4-8-28」				地積(㎡)	397	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)						
	1:2	住宅W2	環境条件等の良好な区画整理済の一般住宅地域	南西6m町道	水道	小泉町1.1km	(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東700m、西300m、南0m、北100m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約20.0m、奥行約20.0m、規模400㎡程度、形状ほぼ正方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m町道	交通施設	小泉町駅南方1.1km	法令規制					
	地域要因の将来予測	環境条件等良好な区画整然とした住宅地域で、今後とも閑静な住環境を維持するものと予測する。中古住宅の取引件数も見られるが、利便性に若干劣り地価はやや弱含み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	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	33,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	14,300 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	同一需給圏は大泉町及び太田市郊外の住宅地域。需要者は大泉町内及び太田市郊外の居住者が中心で同一需給圏外からの転入は少ない。地主主力産業の業績を含め景気の不確定要素等から土地需要に不透明感が強く生じた。総人口も概ね横ばい傾向で推移し隣接市境及び区画整然とした人気エリアでは需要は底堅く推移している。土地は200~250㎡程度で600~900万円程度、新築戸建は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	中小規模の共同住宅も混在するが、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。近隣地域は、居住の快適性・利便性等を重視する区画整然とした住宅地域で、土地利用形態、利便性等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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	大泉-1						標準化補正	交通	0.0		交通	+2.0
	公示価格	33,300 円/㎡	[99.7]	100	100	[102.0]	33,400		環境	0.0		環境	-4.5
			100	[102.0]	[99.4]	100			画地	+2.0		行政	0.0
									行政	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	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			交通	
			100	[]	[]	100			環境			環境	
									画地			行政	
									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	33,600 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	-0.3%	半年間	%								
	変動状況	[要因] 総人口は概ね横ばいで高齢化率も県内最低水準だが、コロナ禍による景気の不透明性等から土地取引件数も少なく、土地需要は弱含み。 [地域] 区画整然とした住宅地域だが、利便性等にやや劣り隣接市等との競合関係から需給動向等はやや弱含みに推移。 [個別] 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	西尾不動産鑑定事務所
大泉(県)-3	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人 印
鑑定評価額	4,380,000 円	1㎡当たりの価格	33,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月7日	(6)路線価	[令和3年1月] 1.2倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月25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	所在及び地番並びに「住居表示」等	邑楽郡大泉町住吉2137番283「住吉38-3」				地積(㎡)	132	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					
	台形1:1	住宅W2	一般住宅の建ち並び区画整然とした既成住宅地域	東8m町道	水道、ガス	西小泉900m	1中専(60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西400m、南300m、北0m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約11.5m、奥行約11.0m、規模132㎡程度、形状台形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北8m町道	交通施設	西小泉駅南東方900m 法令1中専(60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	需給関係が安定していた住宅地であるが、今後、価格は長期化するコロナ禍の影響で下方修正される可能性があると予測する。									
(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	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、当町及び隣接市町における既存の住宅地域である。中心となる需要者は、当町及び周辺市町に居住する第1次住宅取得者層である。近年安定していた需給動向は、長期化するコロナ禍によって需要減少傾向に移行する可能性がある。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で500~800万円、建物込みで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	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、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	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	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		
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	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		
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		価格形成要因の	[要因]		大泉町の人口・世帯数は、近年微増傾向にある。今後は長期化するコロナ禍による影響が懸念される。					
	継続 新規			[地域]		基準地のある25行政区の人口・世帯数は、昨年に続きこの1年でともに増加している。					
	前年標準価格 33,400 円/㎡			[個別的]		個別的要因に変動はない。					
	-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										
	標準地番号										
	公示価格	円/㎡									
	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	群馬土地株式会社		
大泉(県)-4	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	山田 智久	印
鑑定評価額	5,550,000 円		1㎡当たりの価格		30,000 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月11日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	邑楽郡大泉町北小泉四丁目1567番10 「北小泉4-5-8」				地積(㎡)	185	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況							
	1:2	住宅W2	一般住宅のほか共同住宅等も見られる住宅地域	北東6m町道	水道	小泉町1km	1住居(60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東210m、西100m、南200m、北150m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約19m、規模190㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6.0m町道	交通施設	小泉町駅北西方1km	法令 1住居(60,200) 規制					
	地域要因の将来予測	中心市街地外縁部の既成住宅地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと予測される。											
(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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,000 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	同一需給圏は大泉町及び太田市郊外の住宅地域。需要者は大泉町及び周辺市町に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が中心である。当町は太田市のベッドタウンとしての役割も担っており一定の需要は認められたが、このところ新型コロナウイルス感染症の影響により需給は停滞している。市場の中心となる価格帯は土地は500万円から800万円程度、新築の戸建住宅は1,700万円から2,400万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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	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	+2.0
	標準地番号	大泉-1					30,000		交通	0.0		交通	+7.5
	公示価格	33,300 円/㎡	[99.7] 100	100 [102.0]	100 [109.7]	[101.0] 100		環境	0.0	環境	0.0		
								画地	+2.0	行政	0.0		
								行政	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通			交通		
								環境		環境			
								画地		行政			
								行政		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		価格変動状況 形成要因の	[要因] 当町の人口は横ばい傾向にあり、土地需要は回復基調で推移していたが、新型コロナウイルス感染症の影響で需給は停滞している。								
	前年標準価格	30,100 円/㎡			[地域] 中心市街地外縁部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。								
	-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] 個別的的要因に変動はない。								
	標準地番号												
	公示価格	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	西尾不動産鑑定事務所
大泉(県)-5	群馬県	第3	氏名	西尾 直人 印
鑑定評価額	8,860,000 円	1㎡当たりの価格	33,700 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7日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 1.1倍
(2)実地調査日	令和3年6月25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	所在及び地番並びに「住居表示」等	邑楽郡大泉町大字古氷712番5				地積 (㎡)	263	法令上の規制等	2 中専 (60, 200)			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(その他)					
	1:1.5	住宅 L S 2	一般住宅、アパート等が混在し、空地もみられる区画整理済の住宅地域	北6m町道	水道	西小泉 2.2km						
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 20 m、北 140 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 263 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6 m 町道	交通施設	西小泉駅 北西方2.2km	法令規制	2 中専 (60, 200)			
地域要因の将来予測	需給関係が安定していた住宅地であるが、今後、価格は長期化するコロナ禍の影響で下方修正される可能性があると予測する。											
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,700 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、当町及び隣接市町における既存の住宅地域である。中心となる需要者は、当町及び周辺市町に居住する第1次住宅取得者層である。近年安定していた需給動向は、長期化するコロナ禍によって需要減少傾向に移行する可能性がある。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で500～800万円、建物込みで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	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、指定基準地との検討を踏まえ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	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	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			
(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	街路交通環境画地行政その他	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	
	大泉(県)-3 前年指定基準地の価格 33,400 円/㎡	[99.4] 100	100 [102.0]	100 [97.2]	[100.0] 100	33,500	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他 +2.0 +9.5 -13.0 0.0 0.0	
(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	33,900 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	-0.6 %	半年間	%							
[要因]		大泉町の人口・世帯数は、近年微増傾向にある。今後は長期化するコロナ禍による影響が懸念される。										
[地域]		基準地のある15行政区の人口は、昨年に続きこの1年で微増し、世帯数は、微増から横ばいに転じた。										
[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
大泉(県)-6	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭 印
鑑定評価額	6,170,000 円		1㎡当たりの価格	27,400 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7日	(6)路線価	[令和3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3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	所在及び地番並びに「住居表示」等	邑楽郡大泉町大字吉田字本郷3111番				地積(㎡)	225	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)					
	1:1.2	住宅W2	一般住宅の中に倉庫等が見られる住宅地	北6m町道	水道、下水	西小泉2.8km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西300m、南400m、北250m		標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約13.5m、奥行約16.5m、規模		225㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位北 6m	町道	西小泉駅 南東方2.8km	法令 1住居(60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	一般住宅の中に倉庫等が見られる町郊外の住宅地域で、宅地の供給過剰感等はあるが、地域要因の変動要因は特になく当分の間は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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,400 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	同一需給圏は東武小泉線沿線で、大泉町及び邑楽町周辺の住宅地域の圏域。需要者は同町、邑楽町周辺に居住する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。コロナ禍の影響等は軽微であるが、周辺市町等の区画整理事業の影響等により宅地の供給過剰感がある。土地の需要は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	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外区画整理済みの住宅地域であり、勤労者向けのアパート等は見られるが少ない地域である。近隣地域の状況を踏まえ、また、当該基準地の画地規模等を考慮すると収益建物を想定することが困難である。したがって、当該地域は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、収益価格は採用せず、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +10.0 環境 +6.3 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	大泉-1	[99.7] 100	100 [102.0]	100 [119.3]	[100.0] 100	27,300					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	大泉(県)-3	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 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 +10.0 環境 +6.3 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	33,400 円/㎡	[99.4] 100	100 [102.0]	100 [119.3]	[100.0] 100	27,300					
(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	27,700 円/㎡		[要 因]	[地 域 要 因]	[個 別 的 要 因]	一般的な [要 因] コロナ禍等の影響は軽微であるが、宅地の供給過剰感等から宅地の需要はやや低迷。			
	-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/㎡				町郊外の住宅地域であり、宅地の供給過剰感はあるものの、値頃感等から地価の下落は縮小傾向。			
	変動率	年間	-1.1 %	半年間	%	変動要因は特にない。						