

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社	
みどり(県)-1	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 卓
鑑定評価額	1,960,000 円		1㎡当たりの価格		4,250 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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	みどり市東町神戸18番1外				地積 (㎡)	460 ()	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	都計外										
	1:1.5	住宅W1	一般住宅が建ち並ぶ小中学校に近い住宅地域	西4m市道	水道	神戸700m	(その他)										
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西100m、南100m、北100m		標準の使用	戸建住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約16.0m、奥行約25.0m、規模400㎡程度、形状ほぼ長方形															
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北4.0m市道	交通施設	神戸駅北西方700m 法令規制 都計外										
(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		4,250 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うち北部や山間部に位置する住宅地域一円と判定される。需要者は両市に居住、勤務する一次取得者層が大半を占める。旧来からの農家住宅や一般住宅を中心とした山間部の住宅地域であるが、市街地から遠隔地のため利便性に劣り、加えて高齢化と人口減が顕著なことから不動産取引が極めて少なく、需要は減退傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地が200万円前後、新築戸建住宅は近隣地域内では殆んど見受けられない。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は過疎化の進む山間部の住宅地域で、周囲にアパート等は見受けられない地域である。そのため賃貸需要が見込めないことから共同住宅を想定することは妥当性を欠くと思われるので、収益還元法は適用しなかった。需要者は快適性と市場動向を重視して行動するものと考えられるので、取引事例から求められた比準価格は規範性が高いものと判断される。従って、比準価格を重視し、指定基準地との検討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	対象基準地の標準価格 (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					
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]	100										
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	4,250	内訳	標準化補正	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	+2.0			
	みどり(県)-2	前年指定基準地の価格	[96.2]	100	100	[100.0]									100	0.0	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		前年標準価格	4,400 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	-3.4 %	半年間	%
	変動状況	[]			[]	[]											
<p>一般的要因] 県東部の都市、人口は微減傾向。笠懸地区は土地需要が認められるが、大間々地区北部や東地区では、人口減と高齢化から需要は弱い。</p> <p>地域要因] 旧郡部の山間部に位置する住宅地域で利便性に劣り、高齢化と人口減から需要は減退傾向。近隣地域に特段の変動要因は認められない。</p> <p>個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>																	

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社	
みどり(県)-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 卓
鑑定評価額	2,060,000 円		1㎡当たりの価格		5,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		1.4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	みどり市東町荻原225番6				地積 (㎡)	404	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	都計外 (その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣地域	範囲	東300m、西100m、南100m、北100m		標準の使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約14.0m、奥行約27.0m、規模380㎡程度、形状ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北5.0m市道	交通施設	花輪駅南西方400m 法令規制 都計外(土砂災害警戒区域)		
(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	5,100 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	同一需給圏はみどり市及び桐生市のうち北部や山間部に位置する住宅地域一円と判定される。需要者は両市に居住、勤務する一次取得者層が大半を占める。旧来からの農家住宅や一般住宅を中心とした山間部の住宅地域であるが、市街地から遠隔地のため利便性に劣り、加えて高齢化と人口減が顕著なことから不動産取引が極めて少なく、需要は減退傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地が200万円前後、新築戸建住宅は近隣地域内では殆んど見受けられない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は過疎化の進む山間部の住宅地域で、周囲にアパート等は見受けられない地域である。そのため賃貸需要が見込めないことから共同住宅を想定することは妥当性を欠くと思われるので、収益還元法は適用しなかった。需要者は快適性と市場動向を重視して行動するものと考えられるので、取引事例から求められた比準価格は規範性が高いものと判断される。従って、比準価格を重視し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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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	[] 100	地域要因 街路交通環境行政その他	
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路交通環境画地行政その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	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前	-1 対象基準地の検討		価格変動状況 変動率	[]	[]	[]	[]	[]	
	継続	新規							
前年標準価格		5,300 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	-3.8%	半年間	%				
		一般的要因] 県東部の都市、人口は微減傾向。笠懸地区は土地需要が認められるが、大間々地区北部や東地区では、人口減と高齢化から需要は弱い。							
		[地域要因] 旧郡部の山間部に位置する住宅地域で利便性に劣り、高齢化と人口減から需要は減退傾向。近隣地域に特段の変動要因は認められない。							
		[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	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5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月8日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	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				地積(㎡)	232	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	(都) (70,400)		
	1:1	住宅W2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地	南西5m市道	水道	岩宿2.9km	(その他) (70,300)		
(2) 近隣地域	範囲	東400m、西200m、南600m、北200m				標準的使用	低層住宅地		
	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							
	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	岩宿駅南西方2.9km	法令(都) (70,300)
	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。							
(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	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し、ウィズコロナの下で景気は緩やかに回復傾向で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2500万円前後が必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、対象基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	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の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	[要因]		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、人口は増加傾向にあり、土地需要は底堅い。			
	継続 新規			[地域]		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、土地はほぼ横這い傾向である。			
	前年標準価格 26,600 円/㎡			[個別的]		南側道路の選好性は増している。			
	-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							
	標準地番号	みどり-1							
	公示価格	26,600 円/㎡							
	変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %						

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	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5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	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				地積(㎡)	349	法令上の規制等	(都)(70,400)		
	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)			
	1:1.2	住宅W1	農地の間に一般住宅等が立地している住宅地域	北7m市道	水道	岩宿1.7km					
(2)近隣地域	範囲	東250m、西350m、南300m、北450m			標準的使用	低層住宅地					
	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									
	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	岩宿駅北西方1.7km	法令(都)(70,400)規制			
	地域要因の将来予測	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。地価は新規需要もやや回復傾向にあり当面現状で推移していくものと予測する。									
(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	24,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	7,230 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の流入が比較的多く、ミニ開発等も見られ需要は強含みがあるが、景気回復の浸透力の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4000~8000万円、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交通接近条件、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	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 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 -0.5 環境 +13.0 行政 -2.0 その他 0.0
	標準地番号	みどり-1		100	100	[100.0]	24,100				
	公示価格	26,600 円/㎡	[100.0] 100	[102.0] 100	[108.0] 100	[100.0] 100					
(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	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)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規									
	前年標準価格	24,100 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 0.0 %	半年間 %								
	変動状況	[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継続している。 [地域] 農地の間に一般住宅等が立地する地域で利便性に劣り、需要動向は回復傾向にあり横這い傾向で推移。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書 (令和5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 values like 基準地番号 みどり(県)-5, 提出先 群馬県, 所属分科会名 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.

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5年7月1日, 令和5年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月10日, 正常価格, [令和5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 multiple rows (1-10) and columns. (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) 範囲: 東200m, 西100m, 南200m, 北300m. (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 15,700 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: 画地規模が小規模で、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) 公示価格とした: 代表標準地 標準地 26,600 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定標準地番号, 前年指定標準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 対年の標準価格の検討, 変動率 年間 -1.3%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和5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, 群馬土地株式会社. Includes 鑑定評価額 3,250,000 円 and 1㎡当たりの価格 19,700 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. Includes 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 令和5年7月7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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: みどり市大間々町桐原558番5. (2) 範囲: 東200m, 西500m, 南650m, 北300m. (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 19,700 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。 (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多数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。 (8) 公示価格とした: 代表標準地 標準地 26,600 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 19,900 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	群馬土地株式会社	
みどり(県)-7	群馬県	第3	氏名	山田 智久	
鑑定評価額	5,190,000 円		1㎡当たりの価格	9,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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		みどり市大間々町塩原1496番3			地積(㎡)	530	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		(都) (70,400)	(その他) (70,300)					
	1:1.5	住宅W2	農地の中に一般住宅等が見られる地域	北東5m市道	水道	上神梅2.3km								
(2) 近隣地域	範囲	東350m、西300m、南650m、北850m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500㎡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5.0m市道	交通	上神梅駅南東方2.3km	法令	(都) (70,300)					
	地域要因の将来予測	旧大間々町郊外に位置する混在住宅地域であり、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			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	同一需給圏の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300万円から500万円程度、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、新規の賃貸需要も見込めないため、賃貸市場が成立していない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	0.0
	標準地番号	みどり-1					9,800		環境	交通	0.0	環境	+11.5	行政
	公示価格	26,600 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [268.7]	100		行政	画地	0.0	行政	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
(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		9,900 円/㎡		[要因] 当市は全国的傾向と同様に、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。 [地域] 郊外の生活利便性が劣り衰退傾向にある住宅地であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。 [個別] 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	-1.0 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和5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	
みどり(県)-8	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	山田 智久
鑑定評価額	4,430,000 円		1㎡当たりの価格	25,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	みどり市大間々町大間々1991番5				地積(㎡)	173	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	(都) (70,400)							
	1:1.2	住宅W2	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東4m市道	水道、ガス、下水	赤城1.6km	(その他) (70,240)							
(2)近隣地域	範囲	東500m、西50m、南150m、北100m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約12.5m、奥行約14m、規模175㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特にない							
	地域的要因の将来予測	旧大間々町郊外の住宅地域であり、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 +3.0								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,600 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	同一需給圏の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。当市は、人口減少等の影響により全般的に需要は低調に推移しているが、生活利便性等の優れるエリアについては土地需要は堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は土地は400万円から800万円程度、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	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
	公示価格	みどり-1	[100.0]	100	100	[103.0]	25,700	交通	0.0	環境	0.0	行政	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	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		交通	0.0	環境	0.0	行政	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	25,700 円/㎡	[要 因]	[地 域 要 因]	[個 別 的 要 因]	当市は全国的な傾向と同様に、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。					
	-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/㎡	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。				
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。								