

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, 吉澤不動産鑑定士事務所株式会社. Includes 鑑定評価額 1,960,000 円 and 1㎡当たりの価格 4,250 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 like 令和5年7月1日 and 令和5年7月10日.

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, (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, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed descriptions of the site and market conditions.

# 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	[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	1.4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						
	1:2	住宅W2	一般住宅の中に空地等が見られる区画整然とした住宅地域	南東5m市道	水道	花輪400m	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				
	地域要因の将来予測	山間部の住宅地域で、特段の変動要因は認められず、当面は現環境のまま推移すると予測される。高齢化と人口減少が顕著なことから、地価は下落傾向が継続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 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	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	[ ]	[ ]	[ ]	100				
(9) 指定基準地	指定基準地番号	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	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				
(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		価格変動要因の	一般的要因						
	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			地域要因						
	代表標準地 標準地		標準地番号		[ ]							
	公示価格		円/㎡		個別的要因							
	変動率	年間	-3.8%	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)-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 市道5m	交通施設	岩宿駅 南西方2.9km	法令(都) (70,300) 規制				
	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	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					
(9) 指定からの検討	指定標準地番号	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	
	前年指定標準地の価格	円/㎡	[ ]	100	[ ]	[ ]						
(10) 対象標準地の前	-1 対象標準地の検討		価格変動状況の要因	[ 一般的 ] 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]	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	みどり市笠懸町阿左美1905番8				地積(㎡)	349	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	(その他)								
(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	岩宿駅北西方1.7km								
	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	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	[100.0]	24,100		環境	0.0	交通	-0.5	環境	+13.0	
	26,600 円/㎡		100	[102.0]	[108.0]	100			画地	+2.0	行政	-2.0	行政	-2.0	
									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	[ ]	100	100	[ ]				交通		環境		行政		
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100				画地		行政		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		24,100 円/㎡		価格変動要因の	[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。					
	-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]		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。						
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%			[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)

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)-5	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	3,470,000 円		1㎡当たりの価格	15,700 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]	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	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	みどり市笠懸町西鹿田50番3				地積(㎡)	221	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、農家住宅が混在する地域	南東6.5m未舗装市道	水道	岩宿3.3km															
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西100m、南200m、北300m			標準的使用	低層住宅地															
	標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約16.0m、規模240㎡程度、形状ほぼ長方形																			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6.5m市道	交通施設	岩宿西方3.3km	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、農家住宅が混在する地域で、当面現状の住環境を維持するものと予測する。地価は新規需要が少なく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 +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/㎡																		
	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。笠懸町西鹿田地区では小学校周辺地域で小規模宅地分譲も見られ、取引件数も北部及び山間部を除いては微増傾向にあるが、景気回復の浸透力は力強さに欠け新規需要は少なく需要動向は弱含みで推移している。土地は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	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。対象基準地が存する近隣地域は、居住環境等を重視する住宅地域で、当該市場の特性を反映した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	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 +1.0	交通 +5.5	環境 +63.5	行政 -2.0	その他 0.0
	みどり-1		[100.0]	100	100	[103.0]	15,700														
	公示価格	26,600 円/㎡	100	[102.0]	[170.7]	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	[ ]	100	[ ]	[ ]	[ ]															
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]															
(10) 対前年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	15,900 円/㎡	[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。															
	-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	%	[要因] 幹線道背後で農地の間に一般住宅等が散在する地域で、新規需要は少なく弱含みで推移。															
						[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, 群馬土地株式会社. Includes details for 令和5年7月1日 and 令和5年7月7日.

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 and 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Contains detailed reasoning for the valuation, including location (みどり市大間々町桐原558番5), area (165 m²), and various comparison methods.

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: 5,190,000 円, 1 m²当たりの価格: 9,800 円/m².

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) 範囲: 東350m, 西300m, 南650m, 北850m. (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/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏はみどり市郊外の住宅地域で... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 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... (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 公示価格 26,600 円/m². (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) 対年の検討: 対象標準地の価格, 変動率 年間 -1.0%, 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 4,430,000 円 and 1㎡当たりの価格 25,600 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. (2) 範囲: 東500m, 西50m, 南150m, 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 25,600 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... (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... (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 公示価格 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) 対年の検討: 対象標準地の価格, 変動率 年間 -0.4%, 半年間 %.