

鑑定評価書 (令和7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, 一般財団法人日本不動産研究所前橋支所. Includes 伊勢崎(県)-1, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士 原 孝幸.

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7年1月], 33,000 円/m², 令和7年7月7日, 正常価格, 倍率種別, 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: 伊勢崎市太田町1109番. (2) 範囲: 東120m, 西180m, 南200m, 北80m. (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 41,800 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は伊勢崎市本庁管内の市街化区域一円の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺には一般住宅のほかアパート等の収益物件も見られるが. (8) 公示価格: 代表標準地 伊勢崎-21, 公示価格 39,200 円/m². (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) 対象標準価格等の前年からの検討: 前年標準価格 41,600 円/m², 変動率 年間 +0.5%, 半年間 %.

| | | | | |
|----------|--------------|----------|------------|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 87不動産鑑定事務所 |
| 伊勢崎(県)-2 | 群馬県 | 第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 片柳 華絵 印 |
| 鑑定評価額 | 10,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 41,200 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|--------|---------------------|-----------------|
| (1)価格時点 | 令和7年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和7年7月4日 | (6)路線価 | [令和7年1月] 路線価又は倍率 | 33,000 円/㎡ 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和7年6月15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 | 伊勢崎市波志江町1919番4 | | | | 地積(㎡) | 254 | 法令上の規制等 | 1低専(40,80) | | |
| | 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W1 | 大規模住宅団地内の区画整然とした住宅地域 | 南6m市道 | 水道、ガス、下水 | 伊勢崎2.2km | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東50m、西170m、南70m、北50m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約14m、奥行約18m、規模250㎡程度、形状長方形 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 市街地北方郊外の住宅地域 | 街路 | 基準方位北6m市道 | 交通施設 | 伊勢崎駅北西方2.2km | 法令規制 | 1低専(40,80) | | |
| | 地域要因の将来予測 | 住環境が良好な区画整然とした郊外の住宅団地であり、今後も概ね現状を維持し、地価は安定的に推移すると予測する。 | | | | | | | | | |
| (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 +5.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 41,200 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 17,200 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 | 同一需給圏は郊外及び市街地外周部の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした一次取得者である。近隣地域及びその周辺地域の生活利便性や居住環境は比較的良好であるため、住宅地需要が安定的な地域である。市場での中心価格帯は、土地で1,000万円前後、新築戸建住宅で2,800~3,000万円前後である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は類似性の高い多数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。周辺には共同住宅も見られるが戸建住宅が中心で、収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域であり、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。よって収益価格は参考に留め、実証的な比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | | | | | | | | | | |
| (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 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -2.0 交通 +7.0 環境 -10.0 行政 +1.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | 伊勢崎-21 | [100.0] 100 | 100 [105.0] | 100 [95.3] | [105.0] 100 | 41,100 | | | | |
| (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) 対象基準地の前 | -1 対象基準地の検討 | 継続 新規 | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 41,100 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 +0.2 % | 半年間 % | | | | | | | | |
| | 変動状況 | <p>[要因] 一般的 伊勢崎市の人口は横ばい傾向にあり高齢化率は上昇傾向。住宅地平均変動率の対前年比は、昨年の+0.2%と同様で横ばいである。</p> <p>[地域] 華蔵寺公園のリニューアルも進捗する等、周辺環境が良好な既成の住宅団地で需要は底堅く推移している。</p> <p>[個別] 個別的要因に変動はない。</p> | | | | | | | | | |

| | | | | |
|----------|-------------|--------|----------|--------------|
| 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)-3 | 群馬県 | 群馬第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 山田 智久 |
| 鑑定評価額 | 8,160,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 26,500 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|---------|----------|------|
| (1)価格時点 | 令和7年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和7年7月3日 | (6)路線価 | [令和7年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和7年6月13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 | 伊勢崎市波志江町新宿下1276番4 | | | | 地積(㎡) | 308 | 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 | 「調区」(70,200) | | | | | | | |
| | 1:1.5 | 住宅W2 | 一般住宅のほかに農家住宅が見られる住宅地域 | 東4.5m市道、南側道 | 水道 | 伊勢崎2.9km | (その他) | | | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東550m、西1,200m、南1,200m、北1,100m | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状長方形 | | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | | | | | | | |
| | 地域的要因の将来予測 | 市街化調整区域の住宅地域であるが、市街地近くに位置し割安感もあることから、地価は回復基調で推移していくものと予測される。 | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 方位角地 | +2.0 0.0 | | | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 26,500 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 | 同一需給圏は伊勢崎市郊外の住宅地域。需要者は伊勢崎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中心である。市内中心部周辺に位置する住宅地との比較による割安感から一定の土地需要は認められることから地価は回復傾向で推移している。市場の中心となる価格帯は土地は700万円から800万円程度、新築の戸建住宅は2,200万円～2,300万円前後が多い。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自己使用目的の取引がほとんどであり、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、近隣地域は市街化調整区域の住宅地域であり、アパート等の収益物件は見受けられず、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、地価公示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 | 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-1 | [99.7] | 100 | 100 | [102.0] | 26,500 | 内訳 | 交通 | 0.0 | 環境 | 交通 | 0.0 | |
| | 公示価格 | 27,700 円/㎡ | 100 | [100.0] | [106.1] | 100 | | 内訳 | 環境 | 0.0 | 画地 | 環境 | +5.0 | |
| | | | | | | | | 内訳 | 行政 | 0.0 | 行政 | 行政 | 0.0 | |
| | | | | | | | | 内訳 | その他 | 0.0 | その他 | 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 | [] | | | 内訳 | 交通 | | 環境 | 交通 | | |
| | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | | 内訳 | 環境 | | 画地 | 環境 | | |
| | | | | | | | | 内訳 | 行政 | | 行政 | 行政 | | |
| | | | | | | | | 内訳 | 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 | | 価格変動状況の要因 | [要因] | 人口は近年横ばいから微減傾向で推移。緩やかな景気回復を背景に、住環境の優れた地域を中心として地価は回復傾向にある。 | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 26,500 円/㎡ | | | [地域] | 一般住宅を中心とした調整区域内の住宅地域であり、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 | 標準地 | | | | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | 0.0 % | 半年間 | % | | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

| | | | | |
|----------|-------------|-------------------------|-------------------------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社サクラ不動産鑑定 |
| 伊勢崎(県)-4 | 群馬県 | 群馬第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 堀口 由紀子 |
| 鑑定評価額 | 8,960,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 32,000 円/m ² | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|---------------------------|----------|------------------|
| (1)価格時点 | 令和7年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和7年7月3日 | (6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別 | [令和7年1月] | 円/m ² |
| (2)実地調査日 | 令和7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 | 伊勢崎市馬見塚町3273番7 | | | | 地積 (m ²) | 280 | 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 | | | |
| | 1:1 | 住宅W2 | 一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 | 北西6m市道 | 水道、ガス、下水 | 剛志2km | 1低専 (40, 80) (その他) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 35 m、西 30 m、南 50 m、北 30 m 標準的使用 低層住宅地 | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 17 m、奥行 約 16 m、規模 270 m ² 程度、形状 ほぼ正方形 | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 戸建住宅が中心の区画整然とした住宅地域 | 街路 | 基準方位 北 6.0 m市道 | 交通施設 | 剛志駅 南方2km 法令 1低専 (40, 80) 規制 | | |
| | 地域要因の将来予測 | 一般戸建住宅が建ち並び既成住宅地域。地域要因に特段の変動はなく今後も現況維持と予測される。やや郊外に位置し新興住宅地域等と比較すると相対的な競争力に劣る。地価は概ね横ばい傾向で推移すると予測される。 | | | | | | | |
| (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 | 32,000 円/m ² | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 11,000 円/m ² | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/m ² | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/m ² | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は伊勢崎市内の住宅地域一円である。需要者は市内に在住・勤務の一次取得者が主体である。近隣地域及びその周辺は広瀬川の北西部に広がっており戸建住宅を中心に公園等も存するが、市街地からやや距離があり近隣に商業施設等はなく生活利便性にやや劣ることから需要は弱含みである。需要の中心価格帯は標準的画地程度の土地で850万円前後、新築戸建住宅で2,500万円前後である。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は区画整然とした既成住宅地域である。収益物件も散見されるが土地活用の観点から建設されたものが多く、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低位に試算された。典型的需要者の目的は自己使用であり、代替競争不動産の取引価格を重視して意思決定を行うことから、市場の実態を反映した比準価格の説得力は収益価格より高い。よって比準価格を重視し収益価格は参考に留め、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/m ²) | 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/m ² | [] 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/m ²) | 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/m ² | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | |
| (10) 対象標準地の前 | -1 対象基準地の検討 | | 価格変動状況 形成要因 | 一般的要因 | | | | 人口は微減、土地取引件数は増加。中心地の取引価格は上昇～横ばい、調整区域は下落基調。旧郡部の需要は二極化傾向にある。 | |
| | 継続 新規 | | | 地域要因 | | | | 区画整然としたやや郊外の住宅地域で、選好性は相対的に劣り需要はやや弱い。価格に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。 | |
| | 前年標準価格 32,000 円/m ² | | | 個別的要因 | | | | 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 伊勢崎-14 | | 公示価格 32,000 円/m ² | |
| | 変動率 | 年間 | 0.0 % | 半年間 | 0.0 % | | | | |

鑑定評価書 (令和7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, 87不動産鑑定事務所. Includes details for 伊勢崎(県)-5, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士, 片柳 華絵, 印.

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7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 37,000 円/m², 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: 伊勢崎市連取町3014番3外. (2) 近隣地域: 東80m, 西170m, 南100m, 北50m. (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 46,500 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は宮郷第二小学校や宮郷小学校の通学区域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は類似性の高い多数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である. (8) 公示価格とした: 代表標準地 伊勢崎-21, 公示価格 39,200 円/m². (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) 対象標準地の検討: 対象標準地の検討, 前年標準価格 46,000 円/m², 変動率 年間 +1.1%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和7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, 一般財団法人日本不動産研究所前橋支所. Includes 伊勢崎(県)-6, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士 原 孝幸.

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7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 33,000 円/m², 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: 伊勢崎市東本町98番12. (2) 近隣地域: 東150m, 西30m, 南240m, 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 +5.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 41,200 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は伊勢崎市本庁管内の市街化区域一円の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 最有効使用が低層住宅地で自用目的での取引が中心となり. (8) 公示価格: 代表標準地 伊勢崎-21, 公示価格 39,200 円/m². (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) 対年標準価格等の前か: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 41,000 円/m², 変動率 年間 +0.5%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和7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, 株式会社サクラ不動産鑑定. Includes 伊勢崎(県)-7, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士 堀口 由紀子.

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7年7月1日 and values like 36,000 円/m².

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7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 | |
| 伊勢崎(県)-8 | 群馬県 | 群馬第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 山田 智久 | |
| 鑑定評価額 | 7,210,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | | 39,600 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|--------|----------|------------|
| (1)価格時点 | 令和7年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和7年7月3日 | (6)路線価 | [令和7年1月] | 32,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和7年6月13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 | | 伊勢崎市今泉町一丁目15番9 | | | 地積(㎡) | 182 | 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) (その他) | | | | | | |
| | 1:1 | 住宅LS2 | 一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域 | 南5.8m市道 | 水道、ガス、下水 | 新伊勢崎800m | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東100m、西200m、南150m、北60m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約13m、奥行約15m、規模200㎡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5.8m市道 | 交通施設 | 新伊勢崎駅南東方800m | 法令規制 | 1住居(60,200) | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 新伊勢崎駅から徒歩圏内の既存住宅地域であり、住宅地としての選好性は高く需要は堅調なことから、地価は上昇傾向で推移していくものと予測される。 | | | | | | | | | | | | |
| (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 +5.0 | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 39,600 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 | 同一需給圏は伊勢崎市中心市街地周辺部の住宅地域。需要者は伊勢崎市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。当該地域は生活利便性等が良好であり、選好性に優れるエリアであることから地価は回復傾向で推移している。市場の中心となる価格帯は土地は700万円から900万円前後、新築の戸建住宅は2,200万円から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。一方、近隣地域は自己使用目的の取引がほとんどであり、標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 | -1.0 |
| | 標準地番号 | 伊勢崎-21 | | | | | 39,700 | | 環境 | 0.0 | 交通 | | +5.0 | 環境 |
| | 公示価格 | 39,200 円/㎡ | [100.0] 100 | 100 [105.0] | 100 [98.8] | [105.0] 100 | | 画地 | +5.0 | 行政 | 0.0 | 行政 | 0.0 | |
| | | | | | | | | 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 | | | 交通 | | 環境 | | | 環境 |
| | | | | | | | | 画地 | | 行政 | | 行政 | | |
| | | | | | | | | その他 | | その他 | | その他 | | |
| (10) 対年標準価格の検討 | -1 対象基準地の検討 | | 継続 新規 | | 前年標準価格 39,500 円/㎡ | | [要因] 人口は近年横ばいから微減傾向で推移。緩やかな景気回復を背景に、住環境の優れる地域を中心として地価は回復傾向にある。 | | | | | | | |
| | -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/㎡ | | [地域] 中心市街地周辺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。 | | | | | |
| | 変動率 | | 年間 | +0.3 % | 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)石川不動産鑑定士事務所 |
| 伊勢崎(県)-9 | 群馬県 | 第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 石川 直美 |
| 鑑定評価額 | 5,570,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 39,200 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|--------|---------------------|-----------------|
| (1)価格時点 | 令和7年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和7年7月3日 | (6)路線価 | [令和7年1月] 路線価又は倍率 | 31,000 円/㎡ 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和7年6月16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 | 伊勢崎市曲輪町19番25「曲輪町19-10」 | | | | 地積(㎡) | 142 | 法令上の規制等 | 2住居(60,200) (その他) (60,196) | | | |
| | 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 | | | | | | |
| | 1:1.5 | 住宅W2 | 一般住宅が多い利便性の良い既成住宅地域 | 南4.9m市道 | 水道、ガス、下水 | 伊勢崎580m | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東60m、西50m、南40m、北40m | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約10.5m、奥行約14.0m、規模 | | | 142㎡程度、形状 ほぼ整形 | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 公共施設、医院等に近い利便性の高い住宅地域。 | 街路 | 基準方位北4.9m市道 | 交通施設 | 伊勢崎駅南西方580m | 法令規制 | 2住居(60,196) | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少ないが、需要は堅調だと予測される。景気は改善傾向にあり、利便性の良好な地域の地価は横這い、上昇傾向が続くと予測される。 | | | | | | | | | | |
| (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 +5.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 39,200 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 | 同一需給圏は伊勢崎市の市街地及びその周辺の圏域で整然とした戸建住宅が中心の地域。需要者は伊勢崎市在住者が多いが市外からの需要も有る。県内経済は回復傾向にあり不動産需要も堅調に推移しているが利便性居住環境により地価の二極化傾向は顕著となっている。その中で利便性等が良好な地域の需要は継続的に推移しており地価は横這い上昇傾向を示している。市場の中心の価格帯は土地が1000万円前後、新築戸建で2500~3000万円前後である。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。収益価格は、基準地の存する地域が戸建住宅中心の地域であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域であるため求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので比準価格を採用し、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 | | [] | 100 | 100 | [] | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | 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 | [] | | | | | | |
| | | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | | | | | |
| (10) 対象基準地の前 | -1 対象基準地の検討 | | 継続 新規 | | 価格変動要因の | [要因] 景気は回復傾向に有るが不確定要素も存在。伊勢崎市の人口は微減傾向だが、利便性住環境等が良好な住宅地への需要は堅調に推移。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 | | 39,200 円/㎡ | | | [地域] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが良好な居住環境により地価は横這い、上昇傾向を示している。 | | | | | | |
| | -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] 個別的的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | 標準地番号 | | 伊勢崎-21 | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | | 39,200 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | 0.0 % | 半年間 | 0.0 % | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

| | | | | |
|-----------|-------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | たつき不動産鑑定士事務所 |
| 伊勢崎(県)-10 | 群馬県 | 群馬第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 立木 圭 |
| 鑑定評価額 | 7,930,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 38,700 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|---------------------------|----------|------------|
| (1)価格時点 | 令和7年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和7年7月4日 | (6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別 | [令和7年1月] | 31,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和7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 | 伊勢崎市安堀町字源六山445番33 | | | | 地積 (㎡) | 205 () | 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) (その他) (60, 180) | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東60m、西50m、南70m、北60m | | 標準の使用 | 戸建住宅地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約13.0m、奥行約15.0m | | 規模 | 200㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 交通施設 | 伊勢崎駅 西方1.4km | 法令規制 | 1中専 (60, 180) | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 戸建住宅を主体とした市街地外縁部の既成住宅地域で、現状維持傾向にて推移することが予測される。居住環境等は良好で堅調な需要が認められることから地価は安定的に推移。 | | | | | | | | |
| (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 +5.0 | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 38,700 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 | 同一需給圏は伊勢崎市街地およびその外縁部の住宅地域。需要者は伊勢崎市に在住または在勤の自己所有を目的とした勤労者世帯が大半を占め、市外からの転入者は少ない。当地域は居住環境の良好な住宅地域で、堅調な需要が認められる。土地は800万円程度、新築の戸建住宅は2,300万円程度の物件が取引の中心である。 | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域内には共同住宅も見られるが、戸建住宅を中心とする既成住宅地域で、画地規模が小さく市場性のある共同住宅の想定が困難であるため収益還元法の適用は断念した。近隣地域は居住の快適性を重視する居住環境の良好な住宅地域であることから、実証性の高い比準価格を採用し、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 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +2.0 交通 -5.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | [100.0] 100 | 100 [101.0] | 100 [86.2] | [105.0] 100 | 38,600 | 標準化補正 | | | |
| (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 | 対象基準地の標準価格 (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 | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | [] | | | | |
| (10) 対年の検討 | -1 対象基準地の検討 | | 価格変動要因の | [一般的] 景気は回復傾向にあるが懸念材料も多く先行きは不透明。北関東有数の工業都市。人口は微増傾向。中心市街地の空洞化が加速している。 | | | | | | |
| | -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 | | | [地域] 伊勢崎市街地外縁部に位置する住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見られない。 | | | | | | |
| | 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 | 0.0 % | 半年間 | % | | | | | |

| | | | | |
|-----------|--------------|-------------------------|-------------------------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社サクラ不動産鑑定 |
| 伊勢崎(県)-11 | 群馬県 | 群馬第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 堀口 由紀子 |
| 鑑定評価額 | 10,400,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 22,500 円/m ² | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|---------------------------|----------|------------------|
| (1)価格時点 | 令和7年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和7年7月3日 | (6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別 | [令和7年1月] | 円/m ² |
| (2)実地調査日 | 令和7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 | 伊勢崎市宮古町182番2 | | | | 地積 (m ²) | 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 | 「調区」(70, 200) (その他) (80, 200) | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東50m、西50m、南60m、北100m 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23m、規模450m ² 程度、形状長方形 | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 一般住宅のほか農家住宅や農地等が混在する郊外の住宅地域 | 街路 | 標準方位北5.0m市道 | 交通施設 | 伊勢崎駅西方4.6km | 法令規制 「調区」(70, 200) | |
| (3) 最有効使用の判定 | 地域要因の将来予測 | 一般戸建住宅・農家住宅が混在する調整区域内の既存住宅地域。地域要因に特段の変動は見られず今後も同様の環境を維持すると予測される。郊外に存し需要も弱含みで、地価は微減傾向と予測される。 | | | | | | | |
| | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位角地 +2.0 0.0 | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 22,500 円/m ² | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 7,090 円/m ² | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/m ² | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/m ² | | | | | | |
| (6) 市場の特性 | 同一需給圏は伊勢崎市外縁部を中心とした住宅地域である。需要者は市内に在住・勤務の一次取得者が主体である。近隣地域及びその周辺は戸建住宅や農地が存している。市街地からの距離があり生活利便性に劣ることから新興住宅地域等と比較すると選好性にやや劣り需要は弱含みである。需要の中心価格帯は300m ² 程度の土地で700万円前後、新築戸建住宅で2,300万円前後である。 | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当該地域は調整区域内の住宅地域である。収益物件も散見されるが土地活用の観点から建設されたものが多く土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低位に試算された。典型的需要者の目的は自己使用であり、代替競争不動産の取引価格を重視して意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の説得力は収益価格より高い。よって比準価格を重視し収益価格は参考に留め、類似標準地及び指定基準地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/m ²) | 内訳 | 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 -1.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | [99.8] 100 | 100 [100.0] | 100 [91.1] | [102.0] 100 | 22,600 | 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 +1.0 環境 +17.0 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/m ²) | 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 -1.0 交通 +1.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | [100.0] 100 | 100 [102.0] | 100 [117.0] | [102.0] 100 | 22,600 | 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 +1.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| (10) 対象標準地の検討 | -1 対象基準地の検討 | 継続 新規 | | | | | | | |
| | -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 | 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/m ²) | 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 |
| 変動状況 | 前年標準価格 | 22,600 円/m ² | | | | | 価格形成要因の | [一般的要因] 人口は微減、土地取引件数は増加。中心地の取引価格は上昇～横ばい、調整区域は下落基調。旧郡部の需要は二極化傾向にある。 | |
| | 標準地番号 | 円/m ² | | | | | | | [地域要因] 調整区域内の住宅地域に存し選好性に劣り、需要はやや弱い。価格に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。 |
| 変動率 | 年間 | -0.4 % | 半年間 | % | [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 | たつき不動産鑑定士事務所 |
| 伊勢崎(県)-12 | 群馬県 | 群馬第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 立木 圭 |
| 鑑定評価額 | 7,790,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 32,600 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|---------|----------|-------|
| (1)価格時点 | 令和7年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和7年7月4日 | (6)路線価 | [令和7年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和7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 | 伊勢崎市除ヶ町387番10 | | | | 地積 (㎡) | 239 () | 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低専 (40, 80) (その他) | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 130 m、西 230 m、南 30 m、北 180 m | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 14.0 m、奥行 約 18.0 m | | 規模 | 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 市域南部の区画整然とした住宅団地 | 街路 | 標準方位 北 6.0 m 市道 | 交通施設 | 新伊勢崎駅 南方 5.1 km 法令 1低専 (40, 80) 規制 | | | | |
| 地域要因の将来予測 | 戸建住宅を中心とした郊外の住宅地域で現状維持傾向での推移が予測される。市街地中心部や商業施設等からやや遠隔に位置し、選好性が弱く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 +5.0 | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 32,600 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、伊勢崎市南部を中心とした住宅地域の範囲。需要者は伊勢崎市内に在住または在勤の自己所有を目的とした勤労者世帯が中心である。市街地周辺部においても良質な住宅地の供給が見られることから、相対的に交通接近性や利便性が劣る郊外部の土地需要は低迷している。土地は700～800万円程度、新築住宅の場合2,300万円程度の物件が取引の中心である。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域内には共同住宅も見られるが、戸建住宅を中心とする既成住宅地域で、画地規模が小さく市場性のある共同住宅の想定が困難であるため収益還元法の適用は断念した。近隣地域は居住の快適性を重視する居住環境の良好な住宅地域であることから、実証性の高い比準価格を採用し、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 | 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 交通 -1.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | [100.0] 100 | 100 [101.0] | 100 [102.0] | [105.0] 100 | 32,600 | 内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 交通 -1.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| (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 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 交通 -1.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | [] | 内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 交通 -1.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| (10) 対年標準価格等の前か | -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] | 景気は回復傾向にあるが懸念材料も多く先行きは不透明。北関東有数の工業都市。人口は微増傾向。中心市街地の空洞化が加速している。 | | | | | |
| | 前年標準価格 | 32,900 円/㎡ | | | | [地域要因] | 区画整然とした住宅地域で、特段の地域変動要因は見られない。市街地周辺部の利便性の良好な住宅地との競合から選好性は低下。 | | | | |
| -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 | | [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| 標準地番号 | 標準地 | | 標準地 | | | | | | | | |
| 公示価格 | 円/㎡ | | 円/㎡ | | | | | | | | |
| 変動率 | 年間 | -0.9 % | 半年間 | % | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (伊勢崎(県)-13), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第1), 業者名 (たつき不動産鑑定士事務所), 氏名 (立木 圭), 鑑定評価額 (15,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (49,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和7年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和7年7月4日), (6)路線価 (令和7年1月), (2)実地調査日 (令和7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), 39,000 円/㎡

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 (伊勢崎市田中島町1423番7), (2) 範囲 (東80m, 西100m, 南80m, 北120m), (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 (+5.0), (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 (同一需給圏は伊勢崎市街地中西部を中心とした住宅地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (周辺には共同住宅も見受けられるが、需要の中心は自用の住宅であり), (8) 公示価格 (32,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対年標準価格等の前か (対年標準価格 48,500 円/㎡)

| | | | | |
|-----------|--------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | たつき不動産鑑定士事務所 |
| 伊勢崎(県)-14 | 群馬県 | 群馬第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 立木 圭 |
| 鑑定評価額 | 11,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 41,800 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|---------------------------------------|------------|
| (1)価格時点 | 令和7年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和7年7月4日 | (6)路線価 [令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別 | 33,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和7年6月15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 | 伊勢崎市新栄町4078番19 | | | | 地積 (㎡) | 271 () | 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) (その他) | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東100m、西100m、南50m、北80m 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18.5m、規模250㎡程度、形状長方形 | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 地域的特性 | 特記事項 | 小学校に近い混在住宅地域 | 街路 | 標準方位北6.0m市道 | 交通施設 | 新伊勢崎駅南方2.6km 法令規制 1中専 (60,200) | |
| | 地域要因の将来予測 | 戸建住宅を中心とした利便性の良好な住宅地域で、現状維持傾向での推移が予測される。良好な居住環境等から堅調な需要が認められることから地価は上昇傾向にて推移することが予測される。 | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 41,800 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 | 同一需給圏は伊勢崎市街地南部を中心とした住宅地域。需要者は伊勢崎市を中心に周辺市町村の自己所有を目的とした勤労者世帯が大半を占める。当地域は生活利便性や居住環境の良好な住宅地域であることから、不動産に対する需要は底堅く需給動向は安定的となっている。土地は1,000万円前後、新築の戸建住宅は2,500～3,000万円程度の物件が取引の中心である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域内には共同住宅も見られるが、戸建住宅を中心とする既成住宅地域で、画地規模が小さく市場性のある共同住宅の想定が困難であるため収益還元法の適用は断念した。近隣地域は居住の快適性を重視する居住環境の良好な住宅地域であることから、実証性の高い比準価格を採用し、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 | 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 | 対象標準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 街路 -2.0 交通 +5.0 環境 -11.5 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 伊勢崎-21 | [100.0] 100 | 100 [105.0] | 100 [91.1] | [102.0] 100 | 41,800 | | |
| (9) 指定標準地からの検討 | 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 | 対象標準地の標準価格 (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 |
| | 前年指定標準地の価格 | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | |
| (10) 対年標準価格等の前か | -1 対象標準地の検討 | 継続 新規 | | [] [] | [] [] | [] [] | [] [] | [] [] |
| | 前年標準価格 | 41,600 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 | 円/㎡ | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +0.5 % | 半年間 % | | | | | |
| | 変動状況 | [一般的要因] 景気は回復傾向にあるが懸念材料も多く先行きは不透明。北関東有数の工業都市。人口は微増傾向。中心市街地の空洞化が加速している。 [地域要因] 小学校等に近く居住環境の良好な住宅地域であるが、特段の変動要因は認められない。選択性に優るため需要は堅調である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

| | | | | |
|-----------|--------------|----------|------------|-----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社武井清不動産鑑定事務所 |
| 伊勢崎(県)-15 | 群馬県 | 第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 武井 清 |
| 鑑定評価額 | 10,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 26,900 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|---------|----------|-----|
| (1)価格時点 | 令和7年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和7年7月8日 | (6)路線価 | [令和7年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和7年6月16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 | 伊勢崎市境伊与久1672番7 | | | | 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中専 (60,200) (その他) | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東100m、西50m、南80m、北20m 標準の使用 戸建住宅地 | | | | | | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約15m、奥行約25m、規模380㎡程度、形状長方形 | | | | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 交通施設 | 法令規制 | 1中専 (60,200) | | | | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域であるが、周辺には農地も見られ、地価は弱含み傾向にて推移しており、当面その傾向は続くものと予測する。 | | | | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 26,900 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 5,520 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内、旧境町内の住宅地域である。需要者は伊勢崎市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心である。居住環境や利便性等が良好な地域の需要は堅調で、それ以外の地域の需要は弱いという二極化傾向が目立つ。近隣地域は区画整然とした住宅地域であるが周辺に農地も見られ、需要は弱含みである。売買の中心価格は土地1,000万円前後、新築住宅2,500万円前後であり、規模品等によりばらつきがある。 | | | | | | | | | | | | | |
| (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取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ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、賃貸市場の成熟度が低いため比準価格に比較して低位に試算された。以上より、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌するに留め、代表標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 | 対象標準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | 0.0 |
| | 公示価格 | 伊勢崎-14 | [100.0] 100 | 100 | [101.0] | [121.3] | [103.0] 100 | 26,900 | 内訳 | 交通 | 0.0 | 環境 | +25.0 | |
| (9) 指定標準地からの検討 | 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 | 対象標準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 画地 | +1.0 | 行政 | -1.0 | | |
| | 前年指定標準地の価格 | [] 100 | 100 | [] | [] | [] | 100 | 内訳 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | | |
| (10) 対年標準価格の検討 | -1 対象標準地の検討 | 継続 | 新規 | | | | | 価格変動要因の | [一般的要因] 景気は持ち直しているが、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスク、近時の物価上昇による景気の下押しリスクが懸念される。 | | | | | |
| | -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 | | | | | | [地域要因] 中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域であるが、農地も見られ、特筆すべき地域要因の変化は見られず、需要は弱含み。 | | | | | |
| | 標準地番号 | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | [個別的要因] 特筆すべき個別的要因の変動はない。 | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -0.4% | 半年間 | | | | | | | | | | |

| | | | | | |
|-----------|-------------|--------|----------|------------|------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 87不動産鑑定事務所 | |
| 伊勢崎(県)-16 | 群馬県 | 第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 片柳 華絵 印 |
| 鑑定評価額 | 8,780,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | | 26,600 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|--------|----------|------|
| (1)価格時点 | 令和7年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和7年7月4日 | (6)路線価 | [令和7年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和7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 | 伊勢崎市西久保町二丁目173番4 | | | | 地積(㎡) | 330 | 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)1住居(60,200) (その他) | | | | | | |
| | 1:1.5 | 住宅W2 | 中規模一般住宅が多い公共施設に近い住宅地域 | 西6.3m市道 | 水道 | 国定2.9km | | | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東100m、西150m、南100m、北50m | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約15m、奥行約22m、規模 | | 330㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 赤堀地区の中心部に近い住宅地域 | 街路 | 基準方位北6.3m市道 | 交通施設 | 国定駅北方2.9km | 法令(都)1住居(60,200) 規制 | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 国道50号線北側に位置する赤堀支所周辺の住環境が良好な戸建住宅地域。令和6年度に用途地域指定が都市計画決定されたが地域要因に大きな変動は見られない。地価は今後も安定的に推移すると予測する。 | | | | | | | | | | | |
| (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 | +1.0 | | | | | |
| (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 | 7,730 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赤堀支所管内の住宅地域であり、主な需要者は市内に居住又は通勤する居住目的の一次取得者。伊勢崎市全体の人口は横ばい傾向、赤堀地区は微増傾向にある。近隣地域及び周辺地域は学校、公園、支所等に近く環境が良好な住宅地域で、旧市内の住宅地価格との比較では割安感があるため、需要は安定的、地価は横這い傾向で推移している。市場での中心となる価格帯は、土地は600～900万円前後、新築の戸建住宅は2,600万円前後。 | | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は類似性の高い多数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。周辺には共同住宅も見られるが、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。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内に存することから、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、類似の地価公示標準地を規準とした価格との均衡に留意し、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 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -1.0 |
| | 公示価格 | 伊勢崎-12 | [100.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [94.1] | [101.0] 100 | 26,600 | 標準化補正 | 交通 | 0.0 | 環境 | 交通 | 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 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -1.0 |
| | 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 | 交通 | 0.0 |
| (10)対前年標準価格の検討 | -1 対象基準地の検討 | 継続 | | | 価格変動状況の要因 | [要因] | 伊勢崎市の人口は横ばい傾向にあり高齢化率は上昇傾向。住宅地平均変動率の対前年比は、昨年の+0.2%と同様で横ばいである。 | 内訳 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -1.0 |
| | 新規 | | | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 26,600 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 | 標準地 | | | | | | | | | | | |
| | 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 | 87不動産鑑定事務所 |
| 伊勢崎(県)-17 | 群馬県 | 第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 片柳 華絵 印 |
| 鑑定評価額 | 4,110,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 21,500 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|--------|---------------------|-------|
| (1)価格時点 | 令和7年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和7年7月4日 | (6)路線価 | [令和7年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和7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 | 伊勢崎市赤堀今井町一丁目68番91 | | | | 地積(㎡) | 191 | 法令上の規制等 | (都)(70,200) | | | | |
| | 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) | | | | | |
| | 1.2:1 | 住宅W2 | 中規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域 | 北4.6m市道 | 水道、下水 | 国定4km | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東50m、西50m、南100m、北50m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約15.0m、奥行約13.0m、規模 | | | 195㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 基準方位 | 交通施設 | 国定駅 | 法令 | (都)(70,200) | | | | | |
| | | 赤堀地区郊外に位置する既存の住宅地域 | 北4.6m市道 | 北 | 国定駅北西方4km | | 規制 | | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 赤堀地区の西端、郊外に位置する戸建住宅を中心とする旧来からの住宅地域である。地域要因に大きな変動は見られなく安定している。市内及び隣接市との相対的割安感から、今後も地価は安定的に推移すると予測する。 | | | | | | | | | | | |
| (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 | 21,500 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 | 同一需給圏は伊勢崎市赤堀支所管内の住宅地域であり、主な需要者は市内に居住又は通勤する居住目的の一次取得者。伊勢崎市全体の人口は横ばい傾向、赤堀地区は微増傾向にある。赤堀地区中心部からやや離れた郊外の住宅地域で、市内及び近隣市の価格水準との相対的な割安感から、需要は安定的である。市場の中心となる価格帯は、土地は600万円前後、新築の戸建住宅は2,500~2,700万円前後である。 | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 代替競争関係にある事例から得た比準価格は市場性を重視する取引価格決定の指標とされる。当地域周辺では戸建住宅が中心で、収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される。また画地規模が小さいため競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難なことから収益価格を求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、類似の地価公示標準地を規準とした価格並びに指定基準地と比準した価格との検討を踏まえ、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 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | +1.0 |
| | 標準地番号 | 伊勢崎-12 | | | | | | 標準化補正 | 交通 | 0.0 | | 交通 | +1.0 |
| | 公示価格 | 24,700 円/㎡ | [100.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [115.3] | [100.0] 100 | 21,500 | | 環境 | 0.0 | | 環境 | +13.0 |
| | | | | | | | | | 画地 | 0.0 | | 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 | 伊勢崎(県)-16 | 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 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | +2.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 26,600 円/㎡ | [100.0] 100 | 100 [101.0] | 100 [122.6] | [100.0] 100 | 21,500 | | 交通 | 0.0 | | 交通 | +1.0 |
| | | | | | | | | | 環境 | 0.0 | | 環境 | +19.0 |
| | | | | | | | | | 画地 | +1.0 | | 行政 | 0.0 |
| | | | | | | | | | 行政 | 0.0 | | その他 | 0.0 |
| | | | | | | | | | その他 | 0.0 | | | |
| (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 | | | | 伊勢崎市の人口は横ばい傾向にあり高齢化率は上昇傾向。住宅地平均変動率の対前年比は、昨年の+0.2%と同様で横ばいである。 | | | | |
| | 前年標準価格 | 21,500 円/㎡ | | | 地域 | | | | 伊勢崎市の北西郊外に位置する既存の住宅地域である。地域要因に特段の変動は見られない。 | | | | |
| | -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 | 0.0 % | | 半年間 | % | | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|-------------|----------|------------|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 87不動産鑑定事務所 |
| 伊勢崎(県)-18 | 群馬県 | 第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 片柳 華絵 印 |
| 鑑定評価額 | 6,220,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 24,400 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|--------|---------------------|------|
| (1)価格時点 | 令和7年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和7年7月4日 | (6)路線価 | [令和7年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和7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 | 伊勢崎市堀下町1678番3 | | | | 地積(㎡) | 255 | 法令上の規制等 | (都)(70,200) | | | | | |
| | 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) | | | | | | |
| | 1:1.2 | 住宅W2 | 一般住宅とアパートが混在する中に農地等も見られる住宅地域 | 東4m市道 | 水道 | 国道2.7km | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東70m、西50m、南200m、北130m | | | 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17.0m、規模250㎡程度、形状長方形 | | | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 基準方位北4.0m市道 | 交通施設 | 国道駅西方2.7km | 法令 | (都)(70,200) | | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 赤堀地区中心部と旧市部への準幹線道路や、東地区への連絡街路の背後に位置する住宅地域。地域要因に大きな変動はない。周辺地域でも小学校周辺の住宅地需要が見られ、地価は今後も安定的に推移すると予測される。 | | | | | | | | | | | | |
| (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 +2.0 | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 24,400 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 | 赤堀地区の住宅地域で、中心となる需要者は市内に居住又は通勤する居住目的の一次取得者。伊勢崎市全体の人口は横ばい傾向、赤堀地区は微増傾向にある。赤堀地区中心部、旧市中心部、東地区とのアクセスが良い地域であり、周辺地域でも小学校周辺では分譲地需要がある。旧市内の価格水準との相対的割安感から需要は堅調である。市場の中心となる価格帯は土地は700～800万円前後、新築の戸建住宅は2,500万円～2,800万円前後である。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 代替競争関係にある事例から得た比準価格は市場性を重視する取引価格決定の指標とされる。当地域周辺では共同住宅も見られるが戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される。また画地規模が小さいため競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難なことからも収益価格を求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、類似の公示地を規準とした価格並びに指定基準地と比準した価格との検討を踏まえ、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 | 地域要因 | 街路 | +2.0 |
| | 標準地番号 | 伊勢崎-12 | | | | | | | | 交通 | 0.0 | | 交通 | 0.0 |
| | 公示価格 | 24,700 円/㎡ | [100.4] 100 | 100 [100.0] | 100 [104.0] | [102.0] 100 | 24,300 | | | 環境 | 0.0 | | 環境 | +2.0 |
| | | | | | | | | | | 画地 | 0.0 | | 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 | 伊勢崎(県)-16 | 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 | +3.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 26,600 円/㎡ | [100.0] 100 | 100 [101.0] | 100 [110.2] | [102.0] 100 | 24,400 | | | 交通 | 0.0 | | 交通 | 0.0 |
| | | | | | | | | | | 環境 | 0.0 | | 環境 | +7.0 |
| | | | | | | | | | | 画地 | +1.0 | | 行政 | 0.0 |
| | | | | | | | | | | 行政 | 0.0 | | その他 | 0.0 |
| | | | | | | | | | | その他 | 0.0 | | | |
| (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 | 前年標準価格 | 24,300 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 | +0.4% | 半年間 | % | | | | | | | | | |
| | 変動状況 | [要因] 伊勢崎市の人口は横ばい傾向にあり高齢化率は上昇傾向。住宅地平均変動率の対前年比は、昨年の+0.2%と同様で横ばいである。 | | | | | | | | | | | | |
| | | [地域] 戸建住宅地利用が中心の地域で、特段の変動は見られない。国道50号線以南の周辺地域では、潜在的な住宅地需要が見られる。 | | | | | | | | | | | | |
| | | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 | | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和7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, (有)石川不動産鑑定士事務所. Includes 伊勢崎(県)-19, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 石川 直美.

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7年7月1日, 令和7年6月16日, 更地としての鑑定評価, 令和7年7月3日, 正常価格, 令和7年1月, 1.2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: 伊勢崎市東小保方町3404番1外. (2) 範囲: 東50m, 西120m, 南50m, 北120m. (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 25,800 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は伊勢崎市の市街地及びその周辺の圏域で整然とした戸建住宅が中心の地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正. (10) 対年の検討: 対象標準地の検討, 前年標準価格, 標準地が共通地点(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, 変動率.

鑑定評価書 (令和7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, (有)石川不動産鑑定士事務所. Includes 伊勢崎(県)-20, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 石川 直美.

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7年7月1日, 令和7年6月16日, 更地としての鑑定評価, 令和7年7月3日, 正常価格, 令和7年1月, 1.2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: 伊勢崎市西小保方町455番7. (2) 範囲: 東50m, 西100m, 南100m, 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 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 25,300 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は伊勢崎市の市街地及びその周辺の圏域で整然とした戸建住宅が中心の地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定からの検討: 指定標準地番号, 時点修正, 標準化補正. (10) 対年の標準価格の検討: 対象標準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 25,000 円/m².

| | | | | |
|-----------|-------------|----------|------------|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | (有)石川不動産鑑定士事務所 |
| 伊勢崎(県)-21 | 群馬県 | 第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 石川 直美 |
| 鑑定評価額 | 7,530,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 25,200 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|--------|----------|-------|
| (1)価格時点 | 令和7年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和7年7月3日 | (6)路線価 | [令和7年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和7年6月16日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 倍率 | 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 | 伊勢崎市国定町二丁目2026番3 | | | | 地積(㎡) | 299 | 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)2中専(60,200) | | | | |
| | 1.5:1 | 住宅W2 | 農家住宅の中に一般住宅、アパート等が見られる住宅地域 | 北5m市道 | 水道 | 国定500m | | (その他) | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東100m、西50m、南130m、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15.0m、規模299㎡程度、形状ほぼ整形 | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 交通利便性の高い住宅地域 | 街路 | 基準方位北5.0m市道 | 交通施設 | 国定駅北西方500m | 法令規制 | (都)2中専(60,200) | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 今後低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少ないが、需要は堅調だと予測される。景気は改善傾向にあり、利便性の良好な地域の地価の上昇傾向は続く予測される。 | | | | | | | | | | |
| (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 0.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 25,200 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 | 同一需給圏は伊勢崎市の市街地及びその周辺の圏域で整然とした戸建住宅が中心の地域。需要者は伊勢崎市在住者が多いが市外からの需要もある。県内経済は回復傾向にあり不動産需要も堅調に推移しているが利便性居住環境により地価の二極化傾向は顕著となっている。その中で利便性等が良好な地域の需要は継続的に推移しており地価は横這い上昇傾向を示している。市場の中心の価格帯は土地が400~600万円前後、新築戸建てで2000~2500万円前後。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。収益価格は、基準地の存する地域が戸建住宅中心の地域であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域であるため求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、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 | | [] | 100 | 100 | [] | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | 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 |
| | 伊勢崎(県)-16 | | | | | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | 26,600 円/㎡ | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | 25,100 | | | | | |
| | | | 100 | [102.0] | [103.9] | 100 | | | | | | |
| (10) 対象基準地の前 | -1 対象基準地の検討 | 継続 | 新規 | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 25,000 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 | +0.8 % | 半年間 | % | | | | | | | |
| | 変動状況 | <p>[要因] 景気は回復傾向に有るが不確定要素も存在。伊勢崎市の人口は微減傾向だが、利便性住環境等が良好な住宅地への需要は堅調に推移。</p> <p>[地域] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが良好な居住環境により地価は上昇傾向を示している。</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7年地価調査)

| | | | | |
|-----------|-------------|----------|------------|-----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社武井清不動産鑑定事務所 |
| 伊勢崎(県)-22 | 群馬県 | 第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 武井 清 |
| 鑑定評価額 | 8,170,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 27,700 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|--------|-----------------------|-----|
| (1)価格時点 | 令和7年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和7年7月8日 | (6)路線価 | [令和7年1月] 路線価又は倍率 1.1倍 | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和7年6月16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 | 伊勢崎市境字町並476番4 | | | | 地積 (㎡) | 295 | 法令上の規制等 | 1住居 (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) | | | | | | | | | | | | | | |
| | 1:1.2 | 住宅W2 | 一般住宅、店舗等が混在する既成の住宅地域 | 西5.5m市道 | 水道 | 境町600m | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東30m、西50m、南30m、北50m | | | | 標準の使用 | 低層住宅地 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状長方形 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 店舗等も見られる旧来からの住宅地域。 | 街路 | 標準方位北5.5m市道 | 交通施設 | 境町駅南方600m | 法令規制 | 1住居 (60,200) | | | | | | | | | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 一般住宅、店舗等が混在する既成の住宅地域であり、当面は現状のまま推移し、地価は下落乃至弱含み傾向にて推移して行くものと予測する。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 +2.0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | | 27,700 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | | 7,340 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内、旧境町内の住宅地域である。需要者は伊勢崎市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心である。居住環境や利便性等が良好な地域の需要は堅調で、それ以外の地域の需要は弱いという二極化傾向が目立つ。近隣地域は一般住宅のほかに店舗等が混在する旧来からの住宅地域で、需要は弱い。売買の中心価格帯は土地1,000万円前後、新築住宅2,500万円前後であり、規模品等によりばらつきがある。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ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、賃貸市場の成熟度が低いため比準価格に比較して低位に試算された。以上より、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌するに留め、代表標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 0.0 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +1.0 | 交通 -4.0 | 環境 +21.0 | 行政 -1.0 | その他 0.0 | |
| | 標準地番号 | 伊勢崎-14 | [100.0] 100 | 100 | [101.0] | [116.1] | 100 | 27,800 | 内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +1.0 | 交通 -4.0 | 環境 +21.0 | 行政 -1.0 | 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 | [] 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 28,000 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 -1.1 % | | 半年間 % | | 価格変動要因 | |
| | <p>[一般的要因] 景気は持ち直しているが、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスク、近時の物価上昇による景気の下押しリスクが懸念される。</p> <p>[地域要因] 一般住宅のほかに店舗等が混在する旧来からの住宅地域であり、特筆すべき地域要因の変化は見られず、需要は弱い。</p> <p>[個別的要因] 特筆すべき個別的要因の変動はない。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和7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, 有限会社武井清不動産鑑定事務所. Includes 伊勢崎(県)-23, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 武井清.

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7年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/m², 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: 伊勢崎市境小此木字南塚越536番2. (2) 近隣地域: 東100m, 西150m, 南60m, 北50m. (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 13,600 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は伊勢崎市郊外の住宅地域である. (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取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ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. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 伊勢崎-7, 公示価格 18,400 円/m². (9) 指定基準地の検討: 指定基準地番号 伊勢崎(県)-3, 前年指定基準地の価格 26,500 円/m². (10) 対年標準価格等の前か: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 13,800 円/m², 変動率 年間 -1.4%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

| | | | | | |
|-----------|--------------|--------|----------|----------------|-------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | (有)石川不動産鑑定士事務所 | |
| 伊勢崎(県)-24 | 群馬県 | 第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 石川 直美 |
| 鑑定評価額 | 10,200,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 45,000 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|--------|----------|------|
| (1)価格時点 | 令和7年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和7年7月3日 | (6)路線価 | [令和7年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和7年6月16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 | 伊勢崎市茂呂町二丁目3539番7 | | | | 地積(㎡) | 226 | 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 | 一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域 | 北西6m市道 | 水道、ガス、下水 | 剛志1.4km | (その他) | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東80m、西100m、南100m、北50m | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約10.5m、奥行約21.5m、規模226㎡程度、形状ほぼ整形 | | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 店舗、幹線道路に近く、生活・交通利便性の高い地域 | 街路 | 基準方位北6.0m市道 | 交通 | 剛志駅北西方1.4km | | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 今後低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少ないが、需要は堅調だと予測される。景気は改善傾向にあり、利便性の良好な地域の地価の上昇傾向は続く予測される。 | | | | | | | | | | | |
| (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 | 45,000 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 | 同一需給圏は伊勢崎市の市街地及びその周辺の圏域で整然とした戸建住宅が中心の地域。需要者は伊勢崎市在住者が多いが市外からの需要もある。県内経済は回復傾向にあり不動産需要も堅調に推移しているが利便性居住環境により地価の二極化傾向は顕著となっている。その中で利便性等が良好な地域の需要は継続的に推移しており地価は横這い上昇傾向を示している。市場の中心の価格帯は土地が1000万円前後、新築戸建てで2500~3000万円前後である。 | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。収益価格は、基準地の存する地域が戸建住宅中心の地域であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域であるため求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので比準価格を採用し、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 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | 0.0 |
| | 標準地番号 | 伊勢崎-14 | | | | | | 標準化補正 | 交通 | 0.0 | | 交通 | -4.0 |
| | 公示価格 | 32,000 円/㎡ | [100.0] 100 | 100 [101.0] | 100 [71.3] | [101.0] 100 | 44,900 | | 環境 | 0.0 | | 環境 | -25.0 |
| | | | | | | | | | 画地 | +1.0 | | 行政 | -1.0 |
| | | | | | | | | | 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 | 伊勢崎(県)-4 | 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 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 32,000 円/㎡ | [100.0] 100 | 100 [101.0] | 100 [71.3] | [101.0] 100 | 44,900 | 標準化補正 | 交通 | 0.0 | | 交通 | -4.0 |
| | | | | | | | | | 環境 | 0.0 | | 環境 | -25.0 |
| | | | | | | | | | 画地 | +1.0 | | 行政 | -1.0 |
| | | | | | | | | | 行政 | 0.0 | | その他 | 0.0 |
| | | | | | | | | | その他 | 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 | 44,700 円/㎡ | | | 価格変動要因の | [要因] | 景気は回復傾向に有るが不確定要素も存在。伊勢崎市の人口は微減傾向だが、利便性住環境等が良好な住宅地への需要は堅調に推移。 | | | |
| | -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] | 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが良好な居住環境により地価は上昇傾向を示している。 | | | |
| | 変動率 | 年間 | +0.7% | 半年間 | % | | | [個別] | 個別的要因に変動はない。 | | | | |