

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所	
太田(県)-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額	3,880,000 円		1㎡当たりの価格	35,300 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]	28,000 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		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	太田市藤久良町72番3				地積 (㎡)	110	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)				
	1:2.5	住宅 W2	小規模一般住宅の多い旧来からの住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	細谷 1.1km	(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 8 m、奥行約 15 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	区画整然とした既成の住宅地域	街路	基準方位北 4 m 市道	交通	細谷駅 北方1.1km				
	地域要因の将来予測	既成の住宅地域で土地利用に変化は見られず、現状維持が続くと思料する。地価は市中心部の影響を受けて緩やかに上昇傾向へと移行すると予測する。									
(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	35,300 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	同一需給圏は大田市郊外の住宅地域一円。主たる需要者は市内に在住又は通勤する30代から40代を中心とする一次取得者層である。画地規模が小さい戸建住宅が立ち並ぶ区画整然とした既成の住宅地域で、総額を抑える需要者からの一定の需要が認められる。需要の中心価格帯は土地(30坪~40坪)のみで、350~450万円程度、新築戸建住宅で2,000万円台前半から中盤である。										
(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共同住宅も散見されるが、主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であることから、対象標準地に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく収益還元法の適用は断念した。対象標準地の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが一般的であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	標準地番号 太田-6						標準化補正	交通 0.0	環境 +30.0		
	公示価格	[100.9]	100	100	[100.0]	35,100	画地 +2.0	行政 0.0	行政 0.0		
	52,000 円/㎡	100	[102.0]	[146.5]	100		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	[]	100	100	[]		標準化補正	交通	環境	交通	
	円/㎡	100	[]	[]	100		画地	行政	行政		
							その他	その他	その他		
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討					[要因]	国内景気の回復基調や緩和的な金融環境の下、不動産市場は堅調ではあるものの、未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がみられる。				
	継続 新規	前年標準価格	35,200 円/㎡		[地域]		区画整然とした既成の住宅地域で、地域要因に特段の変動要因はない。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地			[個別]	個別的要因に特に変動はない。				
	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	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所	
太田(県)-3	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額	9,620,000 円		1㎡当たりの価格		40,600 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15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	太田市城西町70番4				地積(㎡)	237	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)						
	1:1.2	住宅W2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	三枚橋2.2km								
(2) 近隣地域	範囲	東270m、西80m、南100m、北100m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約14.5m、奥行約16.5m、規模240㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法規制	1低専(40,80)								
	地域要因の将来予測	太田市が分譲した住宅団地で土地利用に変化はないことから現状の利用状況が維持され、地価は市中心部の影響を受けて緩やかな上昇傾向が継続すると予測する。												
(3) 最も有効使用の判定	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	40,600 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	同一需給圏は太田市内の住宅地域一円。主たる需要者は市内に在住又は通勤する30代から40代を中心とする一次取得者層である。中規模の一般住宅が建ち並び太田市が分譲した住宅団地で一定の需要が認められる。需要の中心価格帯は土地(70坪程度)のみで、1,000万円程度、新築戸建住宅で3,000万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であり、地区計画により共同住宅建築には制約を伴うことも加わって、対象標準地に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく収益還元法の適用は断念した。対象標準地の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが一般的であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、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	太田-12								交通	0.0		交通	+9.0
	公示価格	40,000 円/㎡	[100.4]	100	100	[100.0]	40,300			環境	0.0		環境	-13.0
			100	[102.0]	[97.7]	100				画地	+2.0		行政	+3.0
										行政	0.0		その他	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	[]				交通			交通	
			100	[]	[]	100				環境			環境	
										画地			行政	
										その他			その他	
(10) 対象標準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 40,500 円/㎡				価格変動要因	[要因] 国内景気回復基調や緩和的な金融環境の下、不動産市場は堅調ではあるものの、未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がみられる。								
	-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/㎡					[地域] 中規模の一般住宅が建ち並び太田市が分譲した住宅団地で、地域要因に特段の変動要因はない。								
	変動率 年間 +0.2 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)前原不動産鑑定システム
太田(県)-4	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児
鑑定評価額	16,100,000 円		1㎡当たりの価格	20,000 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7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16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	太田市丸山町251番				地積(㎡)	803	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)					
(2) 近隣地域	範囲	東750m、西4,200m、南250m、北2,450m			標準的使用	戸建住宅地						
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約25.0m、奥行約30.0m、規模750㎡程度、形状長方形			(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設				「調区」(70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	当該地域に格別の変動要因はなく、今後も現状の特性を維持するものと予測する。なお地価は割安感が出ていることから、今後は下げ止まり又は上昇傾向に転じて推移するものと予測する。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0					
	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	同一需給圏は太田市郊外の住宅地域。需要者は当市及び周辺郡部居住の一次取得者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。市街化調整区域内の格安物件、周辺地域における新規宅地分譲地とが競合しているが、景気回復の影響等による一次取得者層需要の回復等により価格は下げ止まり傾向にある。土地は総額700万円～900万円程度、新築の戸建物件は2,000万円～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	評価対象不動産の存する近隣地域は、市街化調整区域内の農地も多い住宅地域で、市街地からも遠くアパート等の賃貸需要や供給が見られず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は採用しない。よって本件においては、居住の快適性・利便性を重視する自用地中心の住宅地域であるため、公示価格を規準とした価格との均衡に留意のうえ、比準価格をもって、上記のとおり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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	19,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [94.6]	[103.0] 100	20,100					
(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	100 []	100 []	[] 100	[]						
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	[地域]	[個別]	[要因]	県南東部の中心的工業都市で、人口は概ね横ばい傾向にあり再開発事業の影響等から市中心部を中心として不動産需要は回復している。			
	-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	前年標準価格	20,000 円/㎡						市街化調整区域内の郊外の既成住宅地域であり、相対的に人気は劣り不動産需要はやや低迷している。			
	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡	個別的要因に変動はない						
	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	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所	
太田(県)-5	群馬県	群馬第 3	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額	18,000,000 円		1 m ² 当たりの価格		54,300 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 8 日	(6) 路線価	[令和 7 年 1 月]	43,000 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		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	太田市西本町 6 6 番 5 「西本町 6 6 - 2 5」				地積 (m ²)	331 ()	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	太田 2.3km	(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 300 m、南 350 m、北 250 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口 約 18.5 m、奥行 約 17.5 m、規模 331 m ² 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 6 m 市道	交通	太田駅 西方 2.3km	法令	2 中専 (60, 200)
	地域要因の将来予測	土地区画整理事業実施済みの区画整然とした閑静な住宅地域で、現状の特性を維持すると思料する。中心部における地価上昇の影響を受けて上昇傾向が継続すると予測する。												
(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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		54,300 円/m ²										
	収益還元法	収益価格		17,400 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	同一需給圏は太田市中心部及びその周辺の住宅地域一円。主たる需要者は市内に在住又は通勤する 30 代から 40 代を中心とする一次取得者層である。土地区画整理事業実施済みの区画整然とした閑静な住宅地域で相応の需要が認められる。需要の中心価格帯は土地のみで、1,000 万円台中盤、新築戸建住宅で 3,000 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	周辺には一般住宅のほか共同住宅も散見されるが、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が低位に試算された。同地域の共同住宅建設は節税対策等を目的とするケースが多く、評価対象不動産の主たる需要者は自己利用目的の一時取得者層で、取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であることから、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、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/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0			
	公示価格	[100.9]	[100]	[100]	[100.0]	54,100		環境 0.0	交通 +2.0		環境 -12.0			
(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	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0			
	前年指定基準地の価格	[]	[100]	[100]	[]			環境 0.0	交通 0.0		環境 0.0	行政 0.0	行政 0.0	
(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	[要因]	国内景気の回復基調や緩和的な金融環境の下、不動産市場は堅調ではあるものの、未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がみられる。								
	前年標準価格	53,800 円/m ²				[地域] 特にない								
	-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 標準地		[個別的要因]	個別的要因に特に変動はない。									
	標準地番号	標準地												
	公示価格	円/m ²												
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たなか不動産鑑定士事務所
太田(県)-6	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	7,070,000 円		1㎡当たりの価格	35,700 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7日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	28,000 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		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市東別所町196番3				地積(㎡)	198	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	2中専(60,200) (その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東400m、西150m、南50m、北250m		標準的使用	低層住宅地								
(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	2中専(60,200)居住誘導区域							
	地域要因の将来予測	幹線道路背後の住宅地域で小規模分譲が継続して見られることから、当面は住宅地としてやや発展傾向で推移すると予測される。地価は上昇傾向で推移するものと予測する。											
	(4)対象基準地の個別的要因	ない											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,700 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	同一需給圏は太田市の郊外を中心とする住宅地域。需要者は太田市の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。幹線道路背後の地域で利便性が高く、今後の好影響が期待される。土地は200㎡程度で700万円程度、新築戸建物件は2,200万円程度の物件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	比準価格は5事例を採用しており、規範性は高い。画地規模が小さく共同住宅を想定することが非現実的であるため収益価格は試算できない。居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的での取引が中心で市場性を指標として価格が決定されることが一般的であるため、代表標準地からの検討を踏まえ、市場性を反映し実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格	40,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [102.0]	100 [110.5]	[100.0] 100	35,700	標準化補正	交通	0.0	環境	環境	+10.5
(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	0.0	地域要因	街路	0.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正	交通	0.0	環境	環境	0.0	
(10) 対象標準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	35,100 円/㎡	価格変動状況の要因	[要因]	人口は横ばい、土地取引は増加、建築着工は増加。区画整理地区で取引活発、市街地は需要増、郊外では需要減継続だが底打ちが近い。					
	-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/㎡	[要因]	幹線道路背後の住宅地域で、小規模分譲により住宅が漸次増加してきている。				
	変動率	年間	+1.7 %	半年間	%		[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	西尾不動産鑑定事務所
太田(県)-7	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	7,960,000 円	1㎡当たりの価格	40,200 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8日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	32,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月24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	太田市高林寿町1814番12				地積 (㎡)	198 ()	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)				
(2) 近隣地域	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び利便性の良い住宅地域	東6m市道	水道、ガス、下水	太田 4km					
	範囲	東 50 m、西 100 m、南 250 m、北 150 m				標準的使用	低層住宅地				
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約 11.0 m、奥行約 18.0 m、規模 198 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	太田駅 南方4km	法令 1住居 (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	既存の住宅地で、土地利用に変化はないことから現状維持傾向が続くと予測する。なお雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,200 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	方位	+2.0				
	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、当市中心部及びその外周部における既存の住宅地域である。中心となる需要者は、当市及び周辺市町に居住する第1次住宅取得者層である。近年の需給動向は、雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で700~1,000万円、建物込みで2,000万円台である。										
(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	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					
(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	価格形成要因の	[要因]	雇用・所得環境は改善傾向にあるものの、資源・人材不足による物価高、為替リスク等による影響もあって不透明感が認められる。					
	前年標準価格	39,900 円/㎡				高林寿町の人口はここ数年減少傾向にあり、世帯数は2年連続で微増で推移している（各年4月末日現在）。					
	-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			個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	太田-12									
公示価格	40,000 円/㎡										
変動率	年間	+0.8 %	半年間	+0.5 %							

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	
太田(県)-8	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己
鑑定評価額	10,500,000 円		1㎡当たりの価格		34,500 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8日	(6)路線価	[令和7年1月]	28,000 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		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		太田市岩瀬川町425番2			地積(㎡)	305	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		2中専(60,200)								
	1:1.5	住宅LS2	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域	西4m市道	水道	太田3.6km		(その他) (60,160)								
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西300m、南250m、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20.0m、規模300㎡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、4m市道	交通施設	太田駅南西方3.6km	法令規制	2中専(60,160)							
	地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅等が混在する既成住宅地域で現状の住環境を維持するものと予測する。街路条件等に劣る郊外の住宅地域で、格別の変動要因はなく、需要は横這いで地価水準はほぼ同水準で推移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 +1.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,200 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	15,300 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	同一需給圏は太田市の中心部周辺から郊外の住宅地域。需要者は太田市内の居住者が中心で同一需給圏外からの転入者は少ない。中心部の価格上昇に伴う波及効果並びに中心部の価格に対する相対的な割安感から土地需要の拡大も見られ地価は下げ止まり傾向で推移している。土地は700~900万円程度、新築の戸建物件は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	共同住宅等の収益物件も混在するが、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。対象基準地が存する近隣地域は、居住の快適性等を重視する郊外の住宅地域で、各々取引時点が新しく規模、利用形態、居住の快適性等に類似性が強い事例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	+3.0		
	標準地番号	太田-12							環境	0.0	交通		-1.0	環境	+13.0	
	公示価格	40,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [115.2]	[101.0] 100	34,500	画地	+2.0	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) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格 34,500 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	%
	[要因]		[地域]		[個別的要因]		[要因]									
	[要因]		[地域]		[個別的要因]		[要因]		一般的 [要因] 子育て世代等の住宅需要は安定化傾向にあるが、供給不足も予測され、相応の稀少性から需要はやや競合傾向で推移すると予測される。 [地域] 街路条件にやや劣る郊外の住宅地域で、格別の変動要因はなく需要はほぼ同水準で推移。 [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)前原不動産鑑定システム
太田(県)-9	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児
鑑定評価額	8,540,000 円		1㎡当たりの価格	35,600 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7日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	29,000 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		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市高林西町474番3外				地積(㎡)	240	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(50,100) (その他)					
	1:1.2	住宅W1	中規模な一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした郊外の住宅地域	南西10m市道	水道、ガス、下水	太田5.9km						
(2) 近隣地域	範囲	東250m、西300m、南100m、北400m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約13.0m、奥行約19.0m、規模250㎡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10m市道	交通	太田駅南西方5.9km 法令1中専(50,100) 規制					
	地域要因の将来予測	旧太田市郊外の住環境が比較的良好な住宅団地であり、今後も現状の特性を維持するものと予測する。地価は需要が回復傾向にあること等から、今後は下落縮小傾向で推移していくものと予測する。										
(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 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,600 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	同一需給圏は太田市郊外の住宅地域。需要者は当市及び周辺郡部居住の一次取得者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。市内の住宅団地内物件及び周辺地域の新規宅地分譲地とが競合しているが、景気回復の影響等による一次取得者層需要の回復等により価格は下落縮小傾向にある。土地は総額700万円～900万円程度、新築の戸建物件は2,000万円～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	近隣地域は、戸建分譲住宅団地内に位置し、アパート等の賃貸需要や供給が見られず、賃貸市場が成立していない地域であり賃貸住宅の想定が非現実的であること及び画地規模が小さく経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の想定が非現実的であることから収益還元法は採用しない。よって本件においては、代表標準地との均衡に留意のうえ、市場性を反映した比準価格をもって、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 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 -4.0 交通 +7.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	40,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [102.0]	100 [113.0]	[102.0] 100	35,600					
(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) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規										
	前年標準価格	35,700 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	<p>[一般的] 県南東部の中心的工業都市で、人口は概ね横ばい傾向にあり再開発事業の影響等から市中心部を中心として不動産需要は回復している。</p> <p>[地域] 浸水被害の可能性がある地域であり、不動産需要はやや低迷している。</p> <p>[個別的] 個別的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	おた不動産鑑定所
太田(県)-11	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	7,770,000 円		1㎡当たりの価格	52,500 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8日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	42,000 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		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市東本町51番9「東本町51-27」				地積(㎡)	148	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	2住居(60,200) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西50m、南50m、北200m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約11.0m、奥行約12.0m、規模148㎡程度、形状ほぼ整形				地域的特性	特記事項	特にない				
(3) 最有効使用の判定	地域的要因の将来予測	一般住宅を中心とした住宅地域で、現状の住環境を維持するものと予測する。地価は市内中心部の住宅地域で、需要の底堅さが継続し、現状の水準で推移するものと予測する。				街路	基準方位北、5m市道	交通	太田駅北方700m	法令	2住居(60,200)	
	鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	52,500 円/㎡		(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	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は太田市の中心部及び周辺部の住宅地域。需要者は太田市内の居住者が中心。総人口はほぼ横這い傾向で推移し、高齢化率も県内で低水準に位置する。生活利便性に恵まれた地域や交通利便性が向上した地域では需要は強含みで推移し、近年世帯規模の縮小傾向を受け、コンパクトタイプ住戸の供給が増加し土地需要は堅調に推移している。土地は1,200~1,600万円、新築の戸建物件は2,800~3,800万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	一般住宅中心の既成住宅地域で、画地規模、経済合理性及び建物配置から見た市場性を有する床面積を確保した共同住宅を想定することは困難で規範性に劣るため収益価格は試算しない。居住の快適性・利便性等を重視する住宅地域で、取引時点が比較的新しく街路及び環境条件等を含めた地域的特性が類似し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		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
(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	[]	[]		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) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	51,700 円/㎡		価格変動要因	[要因] 子育て世代等の住宅需要は安定化傾向にあるが、供給不足も予測され、相応の稀少性から需要はやや競合傾向で推移すると予測される。				
	-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	標準地番号	太田-6			[地域]	市内中心部の既成住宅地域で、住環境が比較的良好で需要の底堅さが継続。			
	公示価格	52,000 円/㎡		[個別]	個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	+1.5 %	半年間	+1.0 %							

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	
太田(県)-12	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己
鑑定評価額	15,800,000 円		1㎡当たりの価格		55,000 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8日	(6)路線価	[令和7年1月]	44,000 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		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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		太田市南矢島町5番1 (太田市都市計画事業東矢島土地区画整理事業54街区3-1)			地積 (㎡)	287	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・アパート等が混在する区画整然とした住宅地域	北6m区画街路	水道、ガス、下水	太田 3.6km		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 230 m、西 770 m、南 420 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 12.0 m、奥行約 25.0 m、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	基準方位北、6m区画街路	交通施設	太田駅 南方3.6km	法令	1中専 (60, 200)			
	地域要因の将来予測	一般住宅・アパート等が混在する区画整然とした住宅地域で、住環境は良好で現状を維持するものと予測する。地価は居住環境に恵まれた需要の底堅さが継続し、やや強含みで推移するものと予測する。										
(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	55,000 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	同一需給圏は太田市の中心部及び区画整然とした住宅地域で、需要者は太田市内の居住者が中心。市の総人口はほぼ横這い傾向で推移し、高齢化率も県内で低水準に位置する。中心部回帰や世帯規模縮小傾向を受け、コンパクトタイプ住戸の供給増から土地需要は堅調に推移し、生活利便性に恵まれた住宅地域では安定した需要が継続している。土地は1,200~1,600万円、新築の戸建物件は2,800~3,800万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	共同住宅等も存在するが戸建住宅を中心とした郊外の住宅団地で、画地規模、経済合理性並びに建物配置等から、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。居住の快適性・利便性等を重視する住宅地域で、取引時にやや異なるが、価格水準を含めた地域的特性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、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	太田-12					54,900		交通 0.0	交通 +1.0		
	公示価格	40,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [71.7]	[100.0] 100		環境 0.0	環境 -29.0			
								画地 +2.0	行政 0.0		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	交通		
								環境	環境		環境	
								画地	画地		行政	
								行政	行政		その他	
								その他	その他		その他	
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格 54,400 円/㎡		一般的 [要因] 子育て世代等の住宅需要は安定化傾向にあるが、供給不足も予測され、相応の稀少性から需要はやや競合傾向で推移すると予測される。						
	-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	標準地番号	公示価格	円/㎡	[地域] 区画整理事業概成の住宅地域で、住環境が良好で需要は底堅く推移。					
	変動率	年間	+1.1 %	半年間	%	[個別] 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	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社	
太田(県)-13	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 卓
鑑定評価額	7,350,000 円		1㎡当たりの価格	38,500 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7日	(6)路線価	[令和7年1月]	31,000 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	太田市石原町221番22				地積 (㎡)	191 ()	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 W1	小規模の建売住宅が多い、郊外の区画整然とした住宅地域	南4.5m市道	水道、下水	葦川 1.5km	(その他) (60, 180)														
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 350 m、南 0 m、北 500 m		標準的使用	低層住宅地																
	標準的画地の形状等	間口約 13.0 m、奥行約 15.0 m、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	標準方位 北 4.5 m市道	交通施設	葦川駅 南方1.5km	法令 1住居 (60, 180) 規制													
	地域要因の将来予測	大型商業施設の至近背後に位置する住宅地域で、特段の変動要因は認められず、当面は現環境が継続すると見込まれる。恵まれた生活利便性により需要は安定しており、地価はやや上昇基調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 +3.0																
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 38,500 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	同一需給圏は太田市中心部周辺から郊外にかけての住宅地域一円である。需要者は市内に居住、勤務する一次取得者層が大半を占めており、隣接市町からの転入者は少ない。大型商業施設の北方至近背後に位置する住宅地域で、街路、街区の整然性にやや劣るものの、恵まれた利便性等から、需要は底堅く推移している。需要の中心となる価格帯は、土地が700~900万円程度、新築戸建住宅で2,000~2,800万円程度である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の周囲には共同住宅も見られるが、基準地は画地規模が小さく、適正な規模の賃貸用共同住宅を想定することが困難と思われるので、収益還元法は適用しなかった。主たる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、市場参加者の動向を反映した価格として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、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。																				
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	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 +11.5	環境 +22.5	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	太田-6	[101.0] / 100	100 [102.0]	100 [138.0]	[103.0] / 100	38,400	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 +11.5	環境 +22.5	行政 0.0	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	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]	内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他	
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[一般的要因] 県南東部の中心的工業都市。人口は5年間で概ね横ばい傾向。安定した地域経済を背景に、旧市部の住宅地域を中心に需要は堅調に推移。																
	前年標準価格	38,300 円/㎡			[地域要因] 街路条件にやや劣る住宅地域であるが、生活利便性に優るため、需要は復調傾向で推移する。近隣地域に特段の変動要因は認められない。																
	-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		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																	
	標準地番号	円/㎡																			
	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	おおた不動産鑑定所	
太田(県)-14	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己
鑑定評価額	25,500,000 円		1㎡当たりの価格		64,500 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8日	(6)路線価	[令和7年1月]	51,000 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		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	太田市飯塚町1509番4				地積 (㎡)	396 ()	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	2中専 (60, 200)	
	2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い利便性の高い住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	太田 1.5km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 750 m、西 300 m、南 200 m、北 100 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約 25.0 m、奥行約 16.0 m、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	基準方位北、6 m市道	交通施設	太田駅 南方1.5km	法令 2中専 (60, 200) 規制
	地域要因の将来予測	中心部周辺の住宅地域で、当面現状のまま推移するものと予測する。地価は住環境及び利便性等が良好で需要の底堅さが継続し、やや強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	65,800 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	26,900 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は太田市の中心部及び周辺部の住宅地域。需要者は太田市内の居住者が中心。総人口はほぼ横這い傾向で推移し、高齢化率も県内で低水準に位置する。生活利便性に恵まれた地域や交通利便性が向上した地域では需要は強含みで推移し、近年世帯規模の縮小傾向を受け、コンパクトタイプ住戸の供給が増加し土地需要は堅調に推移している。土地は1, 200~1, 600万円、新築の戸建物件は2, 800~3, 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	共同住宅等の収益物件も混在するが、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。対象基準地が存する近隣地域は、居住の快適性等を重視する中心部周辺の住宅地域で、各々取引時点が新しく土地の規模、街路条件等に特に類似性が強い事例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
	標準地番号 太田-6					64,500		地域要因
	公示価格	[100.5]	100	100	[103.0]			
	52,000 円/㎡	100	[102.0]	[81.8]	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			地域要因
	円/㎡	100	[]	[]	100			その他
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	価格変動状況の要因						
	継続 新規							
	前年標準価格 63,200 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 +2.1 %	半年間 %						
				[要因]	子育て世代等の住宅需要は安定化傾向にあるが、供給不足も予測され、相応の稀少性から需要はやや競合傾向で推移すると予測される。			
				[地域]	中心部周辺の住宅地で住環境、利便性等は良好で需要の底堅さが継続。			
				[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	有限会社 津久井不動産鑑定
太田(県)-15	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	8,130,000 円		1㎡当たりの価格	32,000 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	太田市烏山上町1066番8				地積(㎡)	254	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150m、西300m、南700m、北1,000m				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254㎡程度、形状ほぼ整形				地域的特性	特記事項	特になし。									
(3) 最有効使用の判定	地域的要因の将来予測	中規模一般住宅が多い郊外の区画整然とした住宅地域で、当面現状の住環境を維持するものと予測する。地価はほぼ横這い傾向で推移するものと予測する。				街路	標準方位北6m市道	交通	三枚橋駅北方1.4km	法令	1中専(60,200)						
	鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,000 円/㎡		(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	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡		(6)市場の特性	同一需給圏は太田市の中心部周辺及び郊外の住宅地域。需要者の中心は太田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。市中心部からやや離れ、利便施設等から離れているため利便性、快適性にやや劣るため選好性の程度は相対的にやや低い。値頃感に基づく土地需要は底堅さが継続し、地価はほぼ横這い傾向である。土地は700~900万円程度、新築の戸建物件は2,500~2,800万円程度を中心に取引が行われている。											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡			(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立ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域で、勤労者向けのアパート等はほとんど見られない地域である。収益価格は近隣地域の状況を踏まえ、収益建物を想定することが困難である。また、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、基準地価格からの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。										
開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		(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
開発法	開発法による価格	/ 円/㎡				(9) 指定基準地	指定基準地番号	太田(県)-7	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
(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) 対年の標準価格の検討																	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)前原不動産鑑定システム
太田(県)-16	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児
鑑定評価額	7,400,000 円		1㎡当たりの価格	26,700 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7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	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	太田市天良町129番8				地積(㎡)	277	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)							
	1.2:1	住宅W2	小中学校に近く中小一般住宅が多い郊外の住宅地域	北4m市道	水道	治良門橋780m	(その他)(60,160)							
(2) 近隣地域	範囲	東350m、西50m、南250m、北200m 標準的使用 戸建住宅地				標準的画地の形状等	間口約13.0m、奥行約19.0m、規模250㎡程度、形状長方形							
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	治良門橋駅西方780m	法令規制	1住居(60,160)							
	地域要因の将来予測	旧太田市郊外の空地等が介在する住宅地域で徐々に標準住宅地域として熟成していくと予測する。なお地価は割安感が出ていること等から、今後は下げ止まり又は上昇傾向に転じて推移するものと予測する。												
(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	26,700 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	同一需給圏は太田市郊外の住宅地域。需要者は当市及び周辺郡部居住の一次取得者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。市街化調整区域内の格安物件、周辺地域における新規宅地分譲地とが競合しているが、景気回復の影響等による一次取得者層需要の回復等により価格は下げ止まり傾向にある。土地は総額700万円～900万円程度、新築の戸建物件は2,000万円～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	近隣地域は、戸建住宅を中心に空地等が介在する地域であるが、評価対象不動産は画地規模が小さく経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の想定が非現実的であるため、収益還元法は採用しない。よって本件においては、居住の快適性・利便性を重視する自用地中心の住宅地域であるため、代表標準地との均衡に留意のうえ、比準価格をもって、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	0.0	地域要因	街路	+3.0
	標準地番号	太田-12								交通	0.0		交通	+12.5
	公示価格	40,000 円/㎡	[100.5]	100	100	[100.0]	26,600			環境	0.0		環境	+28.0
			100	[102.0]	[148.3]	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	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			交通		
	円/㎡	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		価格変動要因の	[要因]	県南東部の中心的工業都市で、人口は概ね横ばい傾向にあり再開発事業の影響等から市中心部を中心として不動産需要は回復している。								
	前年標準価格	26,700 円/㎡				郊外の住宅地域であり、市街化調整区域内の格安物件の波及効果等から不動産需要はやや低迷している。								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地				個別的要因に変動はない								
	標準地番号	標準地												
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%									

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
太田(県)-17	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	19,700,000 円	1㎡当たりの価格	62,200 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	49,000 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		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市新井町557番9外				地積(㎡)	316	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	2住居(60,200)				
	1.5:1	事務所兼住宅W1	一般住宅を中心に共同住宅、事務所等も見られる住宅地域	北6m市道	水道、下水	太田1.6km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東700m、西350m、南200m、北100m 標準的使用 低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約21.0m、奥行約15.0m、規模316㎡程度、形状ほぼ整形									
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位北6m市道	交通	太田駅南西方1.6km	法令 2住居(60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	中心市街地内の利便性が良好な住宅地域で土地利用に格別の変化はなく、地価は、需要堅調で上昇傾向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	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	34,100 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	同一需給圏は太田市内の中心市街地を中心とする住宅地域。需要者は太田市居住者又は勤労者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。区画整然とした良好な居住環境の地域で、中心部への接近の優位性等から利便性は高く、土地需要は根強く、土地需要は堅調に推移している地域である。土地は1200~1500万円程度、新築の戸建住宅は3000~3800万円前後の取引が市場での需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域には共同住宅も散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと、また当該地域が収益性よりも居住の快適性を選択の指標とする住宅地域にあることから、収益価格は低位に試算された。よって、戸建住宅を中心とする住宅地域であることから、実証性の高い自用の取引事例により求めた比準価格を採用し、収益価格を参考にとり、基準地価格から比準した価格との検討を踏まえ、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 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	[]	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	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	
	太田(県)-11										
	前年指定基準地の価格	[101.6]	100	100	[100.0]	62,200					
	51,700 円/㎡	100	[102.0]	[82.8]	100						
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要 因]	人口は微増傾向、土地取引件数はやや増加傾向、市全体の地価はやや上昇傾向で2極化が進行している。					
	前年標準価格	61,000 円/㎡				[地 域 要 因]	中心部に近い住宅地域で、接近性、利便性等良好な住宅地であり土地の需要は底堅く地域要因の変動要因は特いない。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地					[個 別 的 要 因]	個別的要因の変動要因はない。			
標準地番号	標準地										
公示価格	円/㎡										
変動率	年間	+2.0 %	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
太田(県)-18	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	23,400,000 円		1㎡当たりの価格	43,700 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	[令和7年1月] 路線価又は倍率	35,000 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	太田市龍舞町5355番				地積(㎡)	535 ()	法令上の規制等	1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)			
	台形 1:2	住宅 W2	一般住宅中心に共同住宅もある駅に近い住宅地域	北西8m市道	水道、下水	龍舞 600m					
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 0 m、北 150 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約 17.5 m、奥行約 30.0 m、規模 535 ㎡程度、形状 台形									
	地域的特性	特記事項	土地区画整理済みの太田市郊外の住宅地域	街路	基準方位北8m市道	交通施設	竜舞駅南東方600m	法令	1中専 (60, 200)		
	地域要因の将来予測	旧太田市郊外の新興住宅地域であり、徐々に住宅地域として熟成するものと予測する。土地区画整理済みの住宅地域であることから住環境等は良好で、需要は底堅い住宅地域で当面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	43,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	21,200 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	同一需給圏は太田市郊外に存する住宅地域で、市中心から東方に位置する一般住宅のほか共同住宅等の見られる住宅地域。需要者の中心は太田市に居住する40代前後の勤労者等の一次取得者で同一需給圏外からの転入者は少ない。新規の戸建分譲等も見られ土地の需要は底堅く、地価は横這いからやや上昇傾向にある。需要の中心は900万円前後、新築の戸建物件は2800万円～3200万円前後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	近隣地域は中規模一般住宅を中心とした既成住宅地域で、勤労者向けのアパート等も見られる住宅地域である。収益価格は土地に見合う賃料水準が形成されていないためやや低位に試算された。快適性を重視する住宅地域であることから、比準価格を重視し収益価格を比較考量し、基準地価格を比準と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 太田-12					42,600		交通 0.0	交通 0.0		
	公示価格	[100.0]	100	100	[100.0]		環境 0.0	環境 -6.0			
	40,000 円/㎡	100	[102.0]	[92.1]	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	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	交通		
	円/㎡	[]	[]	[]	100		環境	環境			
		100	[]	[]			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				価格変動要因の	[要因] 人口は微増傾向、土地取引件数はやや増加傾向、市全体の地価はやや上昇傾向で2極化が進行している。					
	継続 新規					[地域] 区画整理済みの住宅地域であり、宅地の需要は底堅く地価のやや上昇傾向にあり地域要因の変動要因は特にない。					
	前年標準価格 43,200 円/㎡					[個別的] 個別的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 +1.2 %	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, たなか不動産鑑定士事務所. Includes details for 太田(県)-19, 群馬県, 群馬第3, 氏名, 不動産鑑定士 田中 聡一.

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 令和7年7月7日.

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, (2) 近隣地域, (3) 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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所	
太田(県)-20	群馬県	群馬第 3	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額	6,370,000 円		1 m ² 当たりの価格	25,800 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 8 日	(6) 路線価	[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		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	太田市粕川町 7 3 番 3 0				地積 (m ²)	247 ()	法令上の規制等	1 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	木崎 1.6km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 0 m、南 100 m、北 300 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 m ² 程度、形状 長方形				地域的特性	特記事項	郊外の中規模分譲住宅団地	街路	基準方位北 5 m 市道	交通	木崎駅 南方 1.6km	法令
(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	25,800 円/m ²		内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0	
收益還元法	収益価格	/ 円/m ²		内訳	交通		0.0	地域要因	交通	+0.5			
原価法	積算価格	/ 円/m ²		内訳	環境		0.0	地域要因	環境	+11.0			
開発法	開発法による価格	/ 円/m ²		内訳	画地		0.0	地域要因	行政	0.0			
(6) 市場の特性	同一需給圏は太田市郊外の住宅地域一円。主たる需要者は市内に在住又は通勤する 30 代から 40 代を中心とする一次取得者層である。幹線道路背後の郊外の中規模分譲住宅団地で、中心部の地価上昇に伴い値頃感が生じており、一定の需要が認められる。需要の中心価格帯は土地 (7.5 坪程度) のみで、600 ~ 700 万円程度、新築戸建住宅で 2,000 万円前半から中盤である。												
(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市営住宅等の共同住宅も散見されるが、主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であることから、対象標準地に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく収益還元法の適用は断念した。対象標準地の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが一般的であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、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	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	公示価格	[100.0]	100	100	[102.0]	25,600		標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+0.5
(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/m ²)	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	[]			標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+0.5
(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 25,800 円/m ²		[要因]	国内景気回復基調や緩和的な金融環境の下、不動産市場は堅調ではあるものの、未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がみられる。						
	-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/m ²			[地域]	郊外の中規模分譲住宅団地で、地域要因に特段の変動要因はない。					
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	[個別]	個別的要因に特に変動はない。						

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
太田(県)-21	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 卓
鑑定評価額	8,070,000 円	1㎡当たりの価格	28,600 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7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	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	太田市新田木崎町133番2				地積 (㎡)	282 ()	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	住宅 W2	一般住宅の中に店舗等も見られる住宅地域	北西7m市道	水道、ガス、下水	木崎 550m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 150 m、南 400 m、北 0 m		標準の使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 14.0 m、奥行 約 20.0 m、規模		280 ㎡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 7 m市道	交通施設	木崎駅 北西方550m	法令 1住居 (60,200) 規制			
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心とした新田地区の住宅地域であり、特段の変動要因は認められず、当面は現環境が継続すると見込まれる。安定した需要動向から、地価は概ね横這いで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 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,600 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	同一需給圏は太田市新田地区を中心とする郊外の住宅地域一円である。需要者は市内に居住、勤務する一次取得者層が大半を占めており、隣接市町からの転入者は少ない。近隣地域は最寄り駅から徒歩圏にあるなど、生活利便性の良好な既存住宅地域であり、需要は安定傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地が700～900万円程度、新築戸建住宅で2,000～2,800万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には共同住宅等も見られるが、基準地は画地規模が小さく、適正な規模の賃貸用共同住宅を想定することが困難と思われるので、収益還元法は適用しなかった。主たる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、市場参加者の動向を反映した価格として規範性が高いと判断される。従って、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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	[]	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/㎡)	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					
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	一般的要因 県南東部の中心的工業都市。人口は5年間で概ね横ばい傾向。安定した地域経済を背景に、旧市部の住宅地域を中心に需要は堅調に推移。							
	継続 新規			地域要因 新田地区の住宅地域で、最寄り駅から徒歩圏にあるなど、良好な居住環境を有している。近隣地域に特段の変動要因は認められない。							
	前年標準価格 28,600 円/㎡			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 太田-28									
	公示価格	28,600 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	おおた不動産鑑定所	
太田(県)-22	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己
鑑定評価額		16,200,000 円	1㎡当たりの価格		18,200 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		太田市新田反町町577番1			地積(㎡)	891	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	住宅W2	一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南6m市道、西側道	水道	木崎3.6km		(その他) (80,200)				
(2)近隣地域	範囲	東1,150m、西750m、南350m、北550m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約36m、規模900㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	特記事項		特にない				
	地域的要因の将来予測	一般住宅、農家住宅等が混在する市街化調整区域内の住宅地域で、現状の住環境で維持するものと予測する。利便性等に劣り需要は弱含みであるが、値頃感から下落幅は縮小傾向に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	18,200 円/㎡			角地	+2.0					
	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	同一需給圏は太田市郊外に広がる農家住宅及び一般住宅等が混在する市街化調整区域内の住宅地域。需要者は市内中心部周辺及び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。市街化調整区域内の宅地は新開発許可基準に基づく格安物件との需給関係並びに市場滞留期間等への影響も残るが値頃感が向われつつある。土地は500~600万円、新築の戸建物件は2,000万円前後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	郊外の市街化調整区域内の住宅地域で、中心市街地から遠距離に位置し、共同住宅等の賃貸市場の需給の程度は相当低く、経済合理的な共同住宅の想定は非現実的であり収益価格の試算はしない。自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であること、規模に異なるが取引時点が比較的新しく規範性の高い比準価格が求められたことから比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定。											
(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					
(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	
	太田(県)-4 前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[105.1]	18,200						
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		変動率	年間	半年間	%	%	変動状況	一般的要因			
	継続	新規							子育て世代等の住宅需要は安定化傾向にあるが、供給不足も予測され、相応の稀少性から需要はやや競合傾向で推移すると予測される。			
対年の検討	-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		変動率	年間	半年間	%	%	変動状況	地域要因			
	代表標準地	標準地							市街化調整区域内の農家住宅を中心に一般住宅等が混在する集落地域で、土地需要は限定的で地価はやや弱含みで推移。			
対年の検討	標準地番号		変動率	年間	半年間	%	%	変動状況	個別的要因			
	公示価格	円/㎡							個別的要因に変動はない。			
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, (有)前原不動産鑑定システム. Row 1: 太田(県)-23, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 前原 徹児. Row 2: 鑑定評価額, 7,390,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include dates like 令和7年7月1日 and 令和7年7月7日, and price types like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 所在地: 太田市大原町439番15. (2) 近隣地域: 東50m, 西150m, 南50m, 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 21,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は太田市郊外の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 評価対象不動産の存する近隣地域は、戸建住宅を中心とした地域で、周辺地域では共同住宅も見受けられるが、居住の快適性・利便性を重視する自用地中心の住宅地域であるため、収益価格は低位に求められる傾向にある。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 太田-28, 公示価格 28,600 円/㎡. (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 20,900 円/㎡, 変動率 年間 +0.5%, 半年間 %.