

|          |             |        |                         |                        |
|----------|-------------|--------|-------------------------|------------------------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名                     | 吉澤不動産鑑定士事務所株式会社        |
| みどり(県)-1 | 群馬県         | 群馬第3   | 氏名                      | 不動産鑑定士 吉澤 卓            |
| 鑑定評価額    | 1,860,000 円 |        | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 4,050 円/m <sup>2</sup> |

## 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 |
|            |              |          |             |        | 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                                                                                                                                                                                                       |                                                                                        | みどり市東町神戸 1 8 番 1 外         |                      |               |               | 地積 (㎡)                                                        | 460 ( )        | 法令上の規制等 |                                            |      |                                         |
|                             | 形状                                                                                                                                                                                                                     | 敷地の利用の現況                                                                               |                            | 周辺の土地の利用の状況          |               | 接面道路の状況       | 供給処理施設状況                                                      | 主要な交通施設との接近の状況 |         | 都計外                                        |      |                                         |
|                             | 1:1.5                                                                                                                                                                                                                  | 住宅 W1                                                                                  |                            | 一般住宅が建ち並び小中学校に近い住宅地域 |               | 西4m市道         | 水道                                                            | 神戸 700m        | (その他)   |                                            |      |                                         |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                     | 東 30 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m                                                         |                            |                      |               | 標準的使用         | 戸建住宅地                                                         |                |         |                                            |      |                                         |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                              |                                                                                        | 間口 約 16.0 m、奥行 約 25.0 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 4 m市道  | 交通施設                                                          | 神戸駅 北西方700m    |         | 法令規制                                       | 都計外  |                                         |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                              | 山間部の住宅地域で、特段の変動要因は認められず、当面は現環境のまま推移すると見込まれる。地域における高齢化と人口減少が顕著なことから、地価は下落傾向が継続すると予測される。 |                            |                      |               |               |                                                               |                |         |                                            |      |                                         |
| (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 4,050 円/㎡             |                      |               |               |                                                               |                |         |                                            |      |                                         |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                        | 収益価格 / 円/㎡                 |                      |               |               |                                                               |                |         |                                            |      |                                         |
|                             | 原価法                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                        | 積算価格 / 円/㎡                 |                      |               |               |                                                               |                |         |                                            |      |                                         |
|                             | 開発法                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                        | 開発法による価格 / 円/㎡             |                      |               |               |                                                               |                |         |                                            |      |                                         |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏はみどり市及び桐生市のうち北部や山間部に位置する住宅地域一円と判定される。需要者は両市に居住、勤務する一次取得者層が大半を占める。旧来からの農家住宅や一般住宅を中心とした山間部の住宅地域であるが、市街地から遠隔地のため利便性に劣り、加えて高齢化と人口減が顕著なことから不動産取引が極めて少なく、需要は減退傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地が2 0 0 万円前後、新築戸建住宅は近隣地域内では殆ど見受けられない。 |                                                                                        |                            |                      |               |               |                                                               |                |         |                                            |      |                                         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は過疎化の進む山間部の住宅地域で、周囲にアパート等は見受けられない地域である。そのため賃貸需要が見込めないことから共同住宅を想定することは妥当性を欠くと思われるので、収益還元法は適用しなかった。需要者は快適性と市場動向を重視して行動するものと考えられるので、取引事例から求められた比準価格は規範性が高いものと判断される。従って、比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。       |                                                                                        |                            |                      |               |               |                                                               |                |         |                                            |      |                                         |
| (8) 公示価格とした                 | □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号                                                                                                                                                                                                    |                                                                                        | 時点修正                       | 標準化補正                | 地域要因の比較       | 個別的要因の比較      | 対象基準地の標準価格 (円/㎡)                                              | 内訳             | 標準化補正   | 街路交通環境画地行政その他                              | 地域要因 | 街路交通環境行政その他                             |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                               |                                                                                        | [ ] 100                    | 100 [ ]              | 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 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 +2.0 交通 +10.5 環境 +5.5 行政 0.0 その他 0.0 |
|                             | みどり(県)-2                                                                                                                                                                                                               |                                                                                        |                            |                      |               |               |                                                               |                |         |                                            |      |                                         |
|                             | 前年指定基準地の価格 4,950 円/㎡                                                                                                                                                                                                   |                                                                                        | [ 97.0 ] 100               | 100 [ 100.0 ]        | 100 [ 118.9 ] | [ 100.0 ] 100 | 4,040                                                         |                |         |                                            |      |                                         |
| (10) 対象基準地の前                | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 4,150 円/㎡                                                                                                                                                                           |                                                                                        |                            |                      | 変動状況の要因       | 一般的要因         | 県東部の都市、人口は減少傾向。笠懸地区は土地需要が認められるが、大間々地区北部や東地区では、人口減と高齢化から需要は弱い。 |                |         |                                            |      |                                         |
|                             | -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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                                 |                                                                                        |                            |                      |               | 地域要因          | 旧郡部の山間部に位置する住宅地域で利便性に劣り、高齢化と人口減から需要は減退傾向。近隣地域に特段の変動要因は認められない。 |                |         |                                            |      |                                         |
|                             |                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                        |                            |                      |               | 個別的要因         | 個別的要因に変動はない。                                                  |                |         |                                            |      |                                         |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                                                    | 年間                                                                                     | -2.4 %                     | 半年間                  |               | %             |                                                               |                |         |                                            |      |                                         |

|          |             |                         |                        |                 |
|----------|-------------|-------------------------|------------------------|-----------------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名                  | 業者名                    | 吉澤不動産鑑定士事務所株式会社 |
| みどり(県)-2 | 群馬県         | 群馬第3                    | 氏名                     | 不動産鑑定士 吉澤 卓     |
| 鑑定評価額    | 1,940,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 4,800 円/m <sup>2</sup> |                 |

## 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/m <sup>2</sup> |
| (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    | 1.4 倍            |
|            |              |          |             |        | 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                                                                                                                                                                                                       |                                                                                        | みどり市東町荻原 2 2 5 番 6         |             |            |                                                               | 地積 (㎡)           | 404 ( )     | 法令上の規制等                           |                                     |
|                             | 形状                                                                                                                                                                                                                     | 敷地の利用の現況                                                                               | 周辺の土地の利用の状況                |             | 接面道路の状況    | 供給処理施設状況                                                      | 主要な交通施設との接近の状況   |             | 都計外                               |                                     |
|                             | 1:2                                                                                                                                                                                                                    | 住宅 W2                                                                                  | 一般住宅の中に空地等が見られる区画整然とした住宅地域 |             | 南東5m市道     | 水道                                                            | 花輪 400m          |             | (その他)<br>(土砂災害警戒区域)               |                                     |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                                     | 東 300 m、西 100 m、南 100 m、北 100 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 27.0 m、規模 |             |            |                                                               | 380 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 |             |                                   |                                     |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                  | 特記事項                                                                                   | 特にない                       |             | 街路         | 基準方位 北 5 m市道                                                  | 交通施設             | 花輪駅 南西方400m | 法令規制                              | 都計外 (土砂災害警戒区域)                      |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                              | 山間部の住宅地域で、特段の変動要因は認められず、当面は現環境のまま推移すると見込まれる。地域における高齢化と人口減少が顕著なことから、地価は下落傾向が継続すると予測される。 |                            |             |            |                                                               |                  |             |                                   |                                     |
| (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 4,800 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                   | 同一需給圏はみどり市及び桐生市のうち北部や山間部に位置する住宅地域一円と判定される。需要者は両市に居住、勤務する一次取得者層が大半を占める。旧来からの農家住宅や一般住宅を中心とした山間部の住宅地域であるが、市街地から遠隔地のため利便性に劣り、加えて高齢化と人口減が顕著なことから不動産取引が極めて少なく、需要は減退傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地が2 0 0 万円前後、新築戸建住宅は近隣地域内では殆ど見受けられない。 |                                                                                        |                            |             |            |                                                               |                  |             |                                   |                                     |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は過疎化の進む山間部の住宅地域で、周囲にアパート等は見受けられない地域である。そのため賃貸需要が見込めないことから共同住宅を想定することは妥当性を欠くと思われるので、収益還元法は適用しなかった。需要者は快適性と市場動向を重視して行動するものと考えられるので、取引事例から求められた比準価格は規範性が高いものと判断される。従って、比準価格を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 標準地番号                                                                                                                                                                                                    |                                                                                        | 時点修正                       | 標準化補正       | 地域要因の比較    | 個別的要因の比較                                                      | 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 内訳<br>標準化補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因<br>街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                               |                                                                                        | [ ]<br>100                 | 100<br>[ ]  | 100<br>[ ] | [ ]<br>100                                                    |                  |             |                                   |                                     |
| (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<br>標準化補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因<br>街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                         |                                                                                        | [ ]<br>100                 | 100<br>[ ]  | 100<br>[ ] | [ ]<br>100                                                    |                  |             |                                   |                                     |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等          | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 4,950 円/㎡                                                                                                                                                                           |                                                                                        |                            | 価格形成要因の変動状況 | 一般的要因      | 県東部の都市、人口は減少傾向。笠懸地区は土地需要が認められるが、大間々地区北部や東地区では、人口減と高齢化から需要は弱い。 |                  |             |                                   |                                     |
|                             | -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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                                 |                                                                                        |                            |             | 地域要因       | 旧郡部の山間部に位置する住宅地域で利便性に劣り、高齢化と人口減から需要は減退傾向。近隣地域に特段の変動要因は認められない。 |                  |             |                                   |                                     |
|                             |                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                        |                            |             | 個別的要因      | 個別的要因に変動はない。                                                  |                  |             |                                   |                                     |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                                                    | 年間                                                                                     | -3.0 %                     |             | 半年間        | %                                                             |                  |             |                                   |                                     |

|          |             |          |            |                   |
|----------|-------------|----------|------------|-------------------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分会名    | 業者名        | 株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所 |
| みどり(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    | 6,240,000 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/m <sup>2</sup> |
| (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<br>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)<br>基準<br>地             | 所在地及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                                                |                                                                                       | みどり市笠懸町鹿4 4 6 5 番 8        |                             |                                                                        |                  | 地積<br>(㎡)               | 232<br>( )         | 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<br>の状況             |                                                                        | 接面道路の状況          | 供給<br>処理施<br>設状況        | 主要な交通施設との<br>接近の状況 |           | (都)<br>( 70, 400 )                |          |                             |
|                            | 1:1                                                                                                                                                                                                                  | 住宅<br>W2                                                                              |                            | 一般住宅の中に空地<br>等が見られる住宅地<br>域 |                                                                        | 南西5m市道           | 水道                      | 岩宿<br>2.9km        |           | (その他)<br>( 70, 300 )              |          |                             |
| (2)<br>近<br>隣<br>地<br>域    | 範囲                                                                                                                                                                                                                   | 東 400 m、西 200 m、南 600 m、北 200 m                                                       |                            |                             |                                                                        | 標準的使用            | 低層住宅地                   |                    |           |                                   |          |                             |
|                            | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                            |                                                                                       | 間口 約 14.5 m、奥行 約 14.5 m、規模 |                             | 210 ㎡程度、形状 ほぼ整形                                                        |                  |                         |                    |           |                                   |          |                             |
|                            | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                | 特記<br>事項                                                                              | 笠懸地区の一般住宅が多い<br>振興住宅地域     |                             | 街<br>路                                                                 | 基準方位北 市道<br>5 m  | 交通<br>施設                | 岩宿駅<br>南西方2.9km    |           | 法令 (都)<br>( 70, 300 )<br>規制       |          |                             |
|                            | 地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                                        | 笠懸地区の一般住宅が多い振興住宅地域で、宅地の供給過剰感はあるものの、桐生市、大間々地区北部等の受け皿的色彩のある地域であり、地価は緩やかな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<br>の個別的<br>要因  | 方位                 |           |                                   | +2.0     |                             |
| (5)鑑定評価の手法<br>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                       |                             | / 円/㎡                                                                  |                  |                         |                    |           |                                   |          |                             |
|                            | 原価法                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                       | 積算価格                       |                             | / 円/㎡                                                                  |                  |                         |                    |           |                                   |          |                             |
|                            | 開発法                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                       | 開発法による価格                   |                             | / 円/㎡                                                                  |                  |                         |                    |           |                                   |          |                             |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏はみどり市笠懸地区を中心とする住宅地域一円。主たる需要者はみどり市及び桐生市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。笠懸地区は、大間々地区の北部、山間部及び桐生市の人口の受皿的性格を有し土地需要は底堅い。需要の中心価格帯は土地のみで、600～700万円程度、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 | 笠懸地区の一般住宅が多い振興住宅地域で付近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等から、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、この価格を採用し、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<br>標準地番号                                                                                                                                                                                                     | □ 標準地                                                                                 | 時点<br>修正                   | 標準化<br>補正                   | 地域要<br>因の比<br>較                                                        | 個別的<br>要因の<br>比較 | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳             | 標準化<br>補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域<br>要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |
|                            | 公示価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                          |                                                                                       | [ ]<br>100                 | 100<br>[ ]                  | 100<br>[ ]                                                             | [ ]<br>100       |                         |                    |           |                                   |          |                             |
| (9)指定からの検討                 | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                              |                                                                                       | 時点<br>修正                   | 標準化<br>補正                   | 地域要<br>因の比<br>較                                                        | 個別的<br>要因の<br>比較 | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳             | 標準化<br>補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域<br>要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |
|                            | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                    |                                                                                       | [ ]<br>100                 | 100<br>[ ]                  | 100<br>[ ]                                                             | [ ]<br>100       |                         |                    |           |                                   |          |                             |
| (10)対象基準地の前                | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 26,700 円/㎡                                                                                                                                                                        |                                                                                       |                            | 価格<br>変動<br>状況<br>要因の       | [ 一般的 ] 国内景気の回復基調や緩やかな金融環境の下、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<br>■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 みどり-1<br>公示価格 26,800 円/㎡                                                                                                                                  |                                                                                       |                            |                             | [ 地 域 ] 公共下水道の整備事業が進捗中である。                                             |                  |                         |                    |           |                                   |          |                             |
|                            | 変動率 年間 +0.7 % 半年間 +0.4 %                                                                                                                                                                                             |                                                                                       |                            |                             | [ 個別的 ] 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        | 有限会社 津久井不動産鑑定 |
| みどり(県)-4 | 群馬県         | 第3       | 氏名         | 不動産鑑定士 津久井 伸昭 |
| 鑑定評価額    | 8,520,000 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<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | [令和 7年 1月] | 円/m <sup>2</sup> |
| (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)<br>基準地                                                       | 所在地及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                                             |                                                                    | みどり市笠懸町阿左美 1 9 0 5 番 8        |                                                     |                  |                                                              | 地積<br>(㎡)                                          | 349<br>( )          | 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<br>の状況               | 接面道路の状況                                             | 供給<br>処理施<br>設状況 | 主要な交通施設との<br>接近の状況                                           |                                                    | (都)<br>( 70 , 400 ) |                   |                                   |                  |                             |    |      |
|                                                                  | 1:1.2                                                                                                                                                                                                             | 住宅<br>W1                                                           | 農地の間に一般住宅<br>等が立地している住<br>宅地域 | 北7m市道                                               | 水道               | 岩宿<br>1.7km                                                  |                                                    | (その他)               |                   |                                   |                  |                             |    |      |
| (2)<br>近隣<br>地域                                                  | 範囲                                                                                                                                                                                                                | 東 250 m、西 350 m、南 300 m、北 450 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 21.0 m、規模    |                                                     | 349 ㎡程度、形状 ほぼ整形  |                                                              |                                                    |                     |                   |                                   |                  |                             |    |      |
|                                                                  | 地域的特性                                                                                                                                                                                                             | 特記<br>事項                                                           | 特になし。                         | 街<br>道                                              | 基準方位北7m市         | 交通<br>施設                                                     | 岩宿駅<br>北西方1.7km                                    |                     | 法令<br>規制          | (都)<br>( 70 , 400 )               |                  |                             |    |      |
|                                                                  | 地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                                     | 笠懸地区の一般住宅が多い新興住宅地域で、桐生市、大間々地区北部等の受け皿的色彩のある地域で、当面現状にて当面推移するものと予測する。 |                               |                                                     |                  |                                                              |                                                    |                     |                   |                                   |                  |                             |    |      |
| (3)                                                              | 最有効使用の判定                                                                                                                                                                                                          |                                                                    | 低層住宅地                         |                                                     |                  |                                                              | (4)対象基準地の<br>個別的要因                                 | 方位<br>0.0           |                   |                                   |                  |                             |    |      |
| (5)鑑定評価の手法<br>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                                                               |                               | 12,300 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                                                         | 同一需給圏は概ねみどり市及び桐生市の住宅地域の圏域。需要者は主にみどり市及び桐生市に居住する40代の勤労者等の1次取得者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。みどり市の笠懸地区は、大間々地区の北部、山間部及び桐生市の人口の受皿的性格を有し人口は増加傾向であり、土地の需要は底堅く、地価はやや上昇傾向にある。市場の中心となる価格帯は土地が600万円～800万円前後、新築物件は2500万円前後が需要の中心となっている。  |                                                                    |                               |                                                     |                  |                                                              |                                                    |                     |                   |                                   |                  |                             |    |      |
| (7)試算価格の調整・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由                           | 中小規模の共同住宅も混在するが、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため収益目的の土地取引は少なく、収益価格は低位に試算された。近隣地域は、居住環境等を重視する笠懸地区郊外の住宅地域で、取引時点も比較的新しく交通接近条件、周辺環境に類似性の強い事例等から規範性の高い比準価格が求められたので、比準価格を重視し収益価格は参考に留めて、基準地価格を比準と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)<br>公示<br>規<br>準<br>と<br>し<br>た<br>価<br>格                     | □ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号                                                                                                                                                                                            |                                                                    | 時点<br>修正                      | 標準化<br>補正                                           | 地域要<br>因の比<br>較  | 個別的<br>要因の<br>比較                                             | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡)                            | 内<br>訳              | 標準<br>化<br>補<br>正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地<br>域<br>要<br>因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |    |      |
|                                                                  | 公示価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                       |                                                                    | [ ]<br>100                    | 100<br>[ ]                                          | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100                                                   |                                                    |                     |                   |                                   |                  |                             |    |      |
| (9)<br>指定<br>基<br>準<br>地<br>の<br>検<br>討                          | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                           |                                                                    | 時点<br>修正                      | 標準化<br>補正                                           | 地域要<br>因の比<br>較  | 個別的<br>要因の<br>比較                                             | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡)                            | 内<br>訳              | 標準<br>化<br>補<br>正 | 街路                                | 0.0              | 地<br>域<br>要<br>因            | 街路 | -2.0 |
|                                                                  | みどり(県)-3<br>前年指定基準地の価格<br>26,700 円/㎡                                                                                                                                                                              |                                                                    | [ 100.7 ]<br>100              | 100<br>[ 102.0 ]                                    | 100<br>[ 97.5 ]  | [ 100.0 ]<br>100                                             | 27,000                                             |                     |                   | 交通                                | 0.0              |                             | 交通 | -0.5 |
|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                    |                               |                                                     |                  |                                                              |                                                    |                     |                   | 環境                                | 0.0              |                             | 環境 | 0.0  |
|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                    |                               |                                                     |                  |                                                              |                                                    |                     |                   | 画地                                | +2.0             |                             | 行政 | 0.0  |
| (10)<br>対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>か<br>ら<br>の<br>検<br>討 | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 24,200 円/㎡                                                                                                                                                                     |                                                                    |                               | 価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的<br>要 因 ]   | 市全体の人口は減少傾向で、笠懸地区は山間部及び桐生市の人口の受け皿的色彩が強く、人口は増加傾向にあり、土地需要は底堅い。 |                                                    |                     |                   |                                   |                  |                             |    |      |
|                                                                  | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と<br>同一地点)である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                        |                                                                    |                               |                                                     |                  | [ 地 域<br>要 因 ]                                               | 農地の間に一般住宅等が立地する地域でやや利便性に劣るが、土地の需要は底堅く地価はやや上昇傾向で推移。 |                     |                   |                                   |                  |                             |    |      |
|                                                                  | 変動率 年間 +0.8 % 半年間 %                                                                                                                                                                                               |                                                                    |                               |                                                     |                  |                                                              | [ 個別的<br>要 因 ]                                     | 個別的要因の変動要因はない。      |                   |                                   |                  |                             |    |      |
|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                    |                               |                                                     |                  |                                                              |                                                    |                     |                   |                                   |                  |                             |    |      |

## 鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 15日提出  
みどり(県)-5 宅地-1

|          |     |             |     |                         |        |
|----------|-----|-------------|-----|-------------------------|--------|
| 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          |        |
| みどり(県)-5 | 群馬県 | 第 3         | 氏名  | 不動産鑑定士                  | 石川 健太郎 |
| 鑑定評価額    |     | 3,450,000 円 |     | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 |        |
|          |     |             |     | 15,600 円/m <sup>2</sup> |        |

## 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 10日 | (6)路線価 | [令和 7年 1月] | 円/m <sup>2</sup> |
| (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            |
|            |              |          |              |        | 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 |                                                                                                                                                                                                                      | みどり市笠懸町西鹿田 5 0 番 3                                                            |                       |           |               | 地積 (㎡)          | 221 ( )          | 法令上の規制等     |                   |          |                 |         |        |        |        |
|                             | 形状               | 敷地の利用の現況                                                                                                                                                                                                             |                                                                               | 周辺の土地の利用の状況           |           | 接面道路の状況       | 供給処理施設状況        | 主要な交通施設との接近の状況   |             | (都) ( 70, 400 )   |          |                 |         |        |        |        |
|                             | 1:1.2            | 住宅 W1                                                                                                                                                                                                                |                                                                               | 農地の間に一般住宅、農家住宅が混在する地域 |           | 南東6.5m未舗装市道   | 水道              | 岩宿 3.3km         |             | (その他) ( 70, 390 ) |          |                 |         |        |        |        |
| (2) 近隣地域                    | 範囲               | 東 200 m、西 100 m、南 200 m、北 300 m                                                                                                                                                                                      |                                                                               |                       |           | 標準的使用         |                 | 低層住宅地            |             |                   |          |                 |         |        |        |        |
|                             | 標準的画地の形状等        |                                                                                                                                                                                                                      | 間口 約 14 m、奥行 約 16 m、規模 225 ㎡程度、形状 長方形                                         |                       |           |               |                 |                  |             |                   |          |                 |         |        |        |        |
|                             | 地域的特性            | 特記事項                                                                                                                                                                                                                 | 渡良瀬幹線道路が一部開通し、交通利便性等が向上した住農混在地域                                               |                       | 街路        | 基準方位北 6.5 m市道 |                 | 交通施設             | 岩宿駅 西方3.3km |                   | 法令規制     | (都) ( 70, 390 ) |         |        |        |        |
|                             | 地域要因の将来予測        |                                                                                                                                                                                                                      | 農地が混在する住宅地域であるが、対象地周辺での渡良瀬幹線道路の開通等もあり発展が期待される。交通利便性等の向上により、地価は安定傾向で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 +3.0          |             |                   |          |                 |         |        |        |        |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法          |                                                                                                                                                                                                                      | 比準価格 15,600 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                   |                  | 同一需給圏は笠懸地区を中心とするみどり市及び周辺市町村の住宅地域である。需要者の中心はみどり市内広域の在住または通勤者で第1次取得者が多く見受けられる。当該地域は農地も多く混在するものの、交通利便性等の向上により需要は回復基調にあり、地価も横這いで推移している。市場の中心となる価格帯は土地は3000～6000万円程度、新築戸建住宅で2,000万円前後である。                                 |                                                                               |                       |           |               |                 |                  |             |                   |          |                 |         |        |        |        |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                  | 自用目的が主で、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出来た。基準地の存する地域は戸建住宅が中心の地域であり、アパート等の賃貸目的の需要は乏しく、また基準地の規模からも競争力のある共同住宅を想定することが困難であるため、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。快適性を重視する住宅地域であるので、信頼性の有る取引事例より求めた比準価格を採用し、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                 | 規格               | ■ 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 みどり-1                                                                                                                                                                                                          |                                                                               |                       |           |               |                 |                  |             | 交通 0.0            | 交通 +5.5  |                 |         |        |        |        |
| (9) 指定からの検討                 | 基準地              | 公示価格                                                                                                                                                                                                                 |                                                                               | [ 100.4 ]             | 100       | 100           | [ 103.0 ]       | 15,600           | 標準化補正       | 環境 0.0            | 環境 +63.0 |                 |         |        |        |        |
|                             |                  | 26,800 円/㎡                                                                                                                                                                                                           |                                                                               | 100                   | [ 102.0 ] | [ 173.7 ]     | 100             |                  |             | 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  |                 |         |        |        |        |
| (10) 対象基準地の検討               | 年標準価格等           | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                              |                                                                               | 時点修正                  | 標準化補正     | 地域要因の比較       | 個別的要因の比較        | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 内訳          | 標準化補正             | 街路 0.0   | 地域要因            | 街路 +1.0 |        |        |        |
|                             |                  | 前年指定基準地の価格                                                                                                                                                                                                           |                                                                               | [ ]                   | 100       | 100           | [ ]             | 100              |             | 交通 0.0            | 交通 +5.5  |                 |         |        |        |        |
| (10) 対象基準地の検討               | 年標準価格等           | 前年標準価格 15,600 円/㎡                                                                                                                                                                                                    |                                                                               | 100                   | 100       | 100           | 100             | 100              | 標準化補正       | 環境 0.0            | 環境 +63.0 |                 |         |        |        |        |
|                             |                  | -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 0.0 % | 半年間 %           | 変動状況    | [ 要因 ] | [ 地域 ] | [ 個別 ] |
|                             |                  | □ 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 ]                      |                  | みどり市の地価は二極化の状態にあり、居住環境や利便性が良好な笠懸地区は上昇乃至横這い、大間々地区や東地区は下落傾向。                                                                                                                                                           |                                                                               |                       |           |               |                 |                  |             |                   |          |                 |         |        |        |        |
| [ 地域 ]                      |                  | 幹線道路背後の住宅地域。周囲には農地等も多く混在するが渡良瀬幹線道路が一部開通し、交通利便性等が向上した。                                                                                                                                                                |                                                                               |                       |           |               |                 |                  |             |                   |          |                 |         |        |        |        |
| [ 個別 ]                      |                  | 個別的要因の変動は特に無い。                                                                                                                                                                                                       |                                                                               |                       |           |               |                 |                  |             |                   |          |                 |         |        |        |        |

## 鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 9日提出  
みどり(県)-6 宅地-1

|          |             |        |                         |                         |
|----------|-------------|--------|-------------------------|-------------------------|
| 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            |
| みどり(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    | 9,500,000 円 |        | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 19,300 円/m <sup>2</sup> |

## 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]<br>路線価又は倍率 | 円/m <sup>2</sup><br>1.1 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)<br>基準地              | 所在及び地番並びに<br>「住居表示」等 |                                                                             | みどり市大間々町桐原 5 5 8 番 1 外      |  |                  |                  | 地積<br>(㎡)              | 492<br>( )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 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<br>の状況             |  | 接面道路の状況          | 供給<br>処理施<br>設状況 | 主要な交通施設との<br>接近の状況     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | (都)<br>( 70, 400 ) |          |                    |
|                         | 1:2                  | 住宅<br>W1                                                                    | 一般住宅等が散在す<br>る傾斜地勢の住宅地<br>域 |  | 南西7m市道           | 水道               | 赤城<br>2km              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | (その他)              |          |                    |
| (2)<br>近<br>隣<br>地<br>域 | 範囲                   | 東 200 m、西 500 m、南 650 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 13 m、奥行 約 15 m、規模      |  | 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 |                  |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                    |          |                    |
|                         | 地域的特性                | 特記<br>事項                                                                    | 一般住宅等のほか空地が介<br>在する地域       |  | 街<br>路           | 基準方位北<br>7 m市道   | 交通<br>施設               | 赤城駅<br>北西方2km                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    | 法令<br>規制 | (都)<br>( 70, 400 ) |
|                         | 地域要因の<br>将来予測        | 既成の住宅地域で地域に特段の変動要因が見られないことから、当面は現状維持傾向で推移すると予測される。地価は<br>弱含み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<br>の個別的要<br>因 | 方位<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>< |                    |          |                    |

## 鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 15日提出  
みどり(県)-7 宅地-1

|          |     |             |     |                         |        |
|----------|-----|-------------|-----|-------------------------|--------|
| 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          |        |
| みどり(県)-7 | 群馬県 | 第 3         | 氏名  | 不動産鑑定士                  | 石川 健太郎 |
| 鑑定評価額    |     | 5,090,000 円 |     | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 |        |
|          |     |             |     | 9,600 円/m <sup>2</sup>  |        |

## 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 10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 |
|            |              |          |              |        | 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                                                                                                                                                                                         |                                 | みどり市大間々町塩原 1 4 9 6 番 3                                                        |                   |                |                                                                      | 地積 (㎡)           | 530 ( )        | 法令上の規制等 |                      |      |             |
|                             | 形状                                                                                                                                                                                                       | 敷地の利用の現況                        |                                                                               | 周辺の土地の利用の状況       |                | 接面道路の状況                                                              | 供給処理施設状況         | 主要な交通施設との接近の状況 |         | (都) ( 70, 400 )      |      |             |
|                             | 1:1.5                                                                                                                                                                                                    | 住宅 W2                           |                                                                               | 農地の中に一般住宅等が見られる地域 |                | 北東5m市道                                                               | 水道               | 上神梅 2.3km      |         | (その他) ( 70, 300 )    |      |             |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                                                                       | 東 350 m、西 300 m、南 650 m、北 850 m |                                                                               |                   |                | 標準的使用                                                                | 低層住宅地            |                |         |                      |      |             |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                |                                 | 間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模                                                        |                   | 500 ㎡程度、形状 長方形 |                                                                      |                  |                |         |                      |      |             |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                    | 特記事項                            | 特にない                                                                          |                   | 街路             | 基準方位北 5.0 m市道                                                        | 交通施設             | 上神梅駅 南東方2.3km  |         | 法令規制 (都) ( 70, 300 ) |      |             |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                |                                 | 旧大間々地区郊外に位置し、周囲には農地が多く混在している住宅地域であり、格別の変動要因は見られないことから今後も概ね現状維持にて推移するものと予測される。 |                   |                |                                                                      |                  |                |         |                      |      |             |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層住宅地                                                                                                                                                                                                    |                                 |                                                                               |                   |                |                                                                      | (4) 対象基準地の個別的要因  | 方位             |         | +1.0                 |      |             |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                  | 比準価格 9,600 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                   | 同一需給圏は大間々地区を中心とするみどり市及び周辺市町村の郊外に位置する住宅地域である。需要者の中心はみどり市内広域の在住または通勤者が大半で、同一需給圏外からの流入は少ない。当該地域は市内中心部に比較的近接しているものの、山間部に近接する丘陵地で平坦性も低く土地需要は低迷している。市場の中心となる価格帯は土地は500万円前後、新築戸建住宅で2,000万円前後である。                |                                 |                                                                               |                   |                |                                                                      |                  |                |         |                      |      |             |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自用目的が主で、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出来た。基準地の存する地域は戸建住宅が中心の地域であり、アパート等の賃貸目的の需要は乏しく競争力のある共同住宅を想定することが困難であるため、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。快適性を重視する住宅地域であるので、信頼性の有る取引事例より求めた比準価格を採用し、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した。 |                                 |                                                                               |                   |                |                                                                      |                  |                |         |                      |      |             |
| (8) 公示価格とした                 | □ 代表標準地 □ 標準地                                                                                                                                                                                            | 標準地番号                           | 時点修正                                                                          | 標準化補正             | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較                                                             | 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 内訳             | 標準化補正   | 街路交通環境画地行政その他        | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                 |                                 | [ ] 100                                                                       | [ ] 100           | [ ] 100        | [ ] 100                                                              |                  |                |         |                      |      |             |
| (9) 指定からの基準地検討              | 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        | 0.0  | 街路交通環境行政その他 |
|                             | みどり(県)-2                                                                                                                                                                                                 |                                 |                                                                               |                   |                |                                                                      |                  |                |         |                      | 0.0  | +10.5       |
|                             | 前年指定基準地の価格 4,950 円/㎡                                                                                                                                                                                     |                                 | [ 97.0 ] 100                                                                  | [ 100 ] 100       | [ 100 ] 50.4   | [ 101.0 ] 100                                                        | 9,530            |                |         |                      | +1.0 | -53.0       |
| (10) 対象基準地の検討               | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 9,700 円/㎡                                                                                                                                                             |                                 |                                                                               |                   | 価格変動要因の        | 一般的要因 [ ] みどり市の地価は二極化の状態にあり、居住環境や利便性が良好な笠懸地区は上昇乃至横這い、大間々地区や東地区は下落傾向。 |                  |                |         |                      |      |             |
|                             | -2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 円/㎡                                                                                                                                           |                                 |                                                                               |                   |                | 地域要因 [ ] 市街地郊外の住宅地域であり、周囲の環境に変化は無く、相対的に利便性が劣り需要が低迷しているため、地価は下落傾向にある。 |                  |                |         |                      |      |             |
|                             | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                 |                                 |                                                                               |                   |                | 個別的要因 [ ] 個別的要因の変動は特に無い。                                             |                  |                |         |                      |      |             |
|                             | 変動率                                                                                                                                                                                                      | 年間                              | -1.0 %                                                                        | 半年間               | %              |                                                                      |                  |                |         |                      |      |             |

|          |             |        |          |              |
|----------|-------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | おた不動産鑑定所     |
| みどり(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    | 4,430,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 25,600 円/㎡   |

## 1 基本的事項

|            |              |          |             |        |                 |                  |
|------------|--------------|----------|-------------|--------|-----------------|------------------|
| (1)価格時点    | 令和 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 <sup>2</sup> |
| (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<br>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)<br>基準地                                  | 所在地及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                |                                                                          | みどり市大間々町大間々 1 9 9 1 番 5    |                                 |                  |                                                                | 地積<br>(㎡)                             | 173<br>( )           | 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<br>の状況            | 接面道路の状況                         | 供給<br>処理施設<br>状況 | 主要な交通施設との<br>接近の状況                                             |                                       | (都)<br>( 70, 400 )   |                                   |                                                            |          |                                                    |  |  |
|                                             | 1:1.2                                                                                                                                                                                | 住宅<br>W2                                                                 | 一般住宅、共同住宅<br>が建ち並ぶ住宅地域     | 南東4m市道                          | 水道、<br>ガス、<br>下水 | 赤城<br>1.6km                                                    |                                       | (その他)<br>( 70, 240 ) |                                   |                                                            |          |                                                    |  |  |
| (2)<br>近隣<br>地域                             | 範囲                                                                                                                                                                                   | 東 500 m、西 50 m、南 150 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 12.5 m、奥行 約 14.0 m、規模 |                                 | 175 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 |                                                                |                                       |                      |                                   |                                                            |          |                                                    |  |  |
|                                             | 地域の特性                                                                                                                                                                                | 特記<br>事項                                                                 | 特にない                       | 街<br>路                          | 基準方位北、<br>4 m市道  | 交通<br>施設                                                       | 赤城駅<br>南東方1.6km                       |                      | 法令<br>規制                          | (都)<br>( 70, 240 )                                         |          |                                                    |  |  |
|                                             | 地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                        | 一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ旧来の住宅地域で、当面現状の住環境を維持するものと予測する。地価の新規需要もほぼ横這い傾向で推移するものと予測する。 |                            |                                 |                  |                                                                |                                       |                      |                                   |                                                            |          |                                                    |  |  |
| (3)                                         | 最も有効使用の判定                                                                                                                                                                            |                                                                          | 低層住宅地                      |                                 |                  |                                                                | (4)対象基準地の<br>個別的要因                    | 方位                   |                                   | +3.0                                                       |          |                                                    |  |  |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                           | 取引事例比較法                                                                                                                                                                              | 比準価格 25,600 円/㎡                                                          |                            |                                 |                  |                                                                |                                       |                      |                                   |                                                            |          |                                                    |  |  |
|                                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                | 収益価格 / 円/㎡                                                               |                            |                                 |                  |                                                                |                                       |                      |                                   |                                                            |          |                                                    |  |  |
|                                             | 原価法                                                                                                                                                                                  | 積算価格 / 円/㎡                                                               |                            |                                 |                  |                                                                |                                       |                      |                                   |                                                            |          |                                                    |  |  |
|                                             | 開発法                                                                                                                                                                                  | 開発法による価格 / 円/㎡                                                           |                            |                                 |                  |                                                                |                                       |                      |                                   |                                                            |          |                                                    |  |  |
| (6)市場の特性                                    | 同一需給圏はみどり市の住宅地域及び桐生市郊外の住宅地域。需要者はみどり市及び桐生市内の居住者が中心で同一需給圏外からの転入は少ない。市内大間々地区は人口減少、過疎地域の指定、周辺新規分譲地との競合等から需要はほぼ横這い傾向が続いている。土地は4 0 0 ～ 8 0 0 万円、新築戸建は2 , 0 0 0 万円未満が取引の中心。                 |                                                                          |                            |                                 |                  |                                                                |                                       |                      |                                   |                                                            |          |                                                    |  |  |
| (7)試算価格の調整・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由      | 一般住宅地域で画地規模が小さく、経済合理性や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の想定は困難で規範性に劣るため収益価格は試算しない。対象基準地が存在する近隣地域は、居住の快適性等を重視する住宅地域で、当該市場の特性を反映した規範性の高い比準価格が求められたので、比準価格を採用し、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)<br>公示<br>価格<br>とした                      | ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>みどり-1                                                                                                                                                      |                                                                          | 時点<br>修正                   | 標準化<br>補正                       | 地域要<br>因の比<br>較  | 個別<br>的要因<br>の比<br>較                                           | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡)               | 内<br>訳               | 標準<br>化補<br>正                     | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域<br>要因 | 街路 +2.0<br>交通 +2.5<br>環境 +1.5<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |  |  |
|                                             | 公示価格<br>26,800 円/㎡                                                                                                                                                                   |                                                                          | [ 100.4 ]<br>100           | 100<br>[ 102.0 ]                | 100<br>[ 106.1 ] | [ 103.0 ]<br>100                                               | 25,600                                |                      | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |                                                            |          |                                                    |  |  |
| (9)<br>指定<br>基準<br>地の<br>検討                 | 指定基準地番号                                                                                                                                                                              |                                                                          | 時点<br>修正                   | 標準化<br>補正                       | 地域要<br>因の比<br>較  | 個別<br>的要因<br>の比<br>較                                           | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡)               | 内<br>訳               | 標準<br>化補<br>正                     | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          | 地域<br>要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                        |  |  |
|                                             | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                    |                                                                          | [ ]<br>100                 | 100<br>[ ]                      | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100                                                     |                                       |                      | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |                                                            |          |                                                    |  |  |
| (10)<br>対象<br>基準<br>地の<br>前<br>年<br>の<br>検討 | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 25,600 円/㎡                                                                                                                                        |                                                                          |                            | 価格<br>変動<br>要因<br>の<br>形成<br>状況 | [ 一般的<br>要因 ]    | 幹線道沿線の地の利や通勤圏としての潜在的魅力を有し、需要は安定的だが、市域間での人口バランスの不均衡から需要は異なって推移。 |                                       |                      |                                   |                                                            |          |                                                    |  |  |
|                                             | -2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                           |                                                                          |                            |                                 |                  | [ 地域<br>要因 ]                                                   | 街路条件等にやや劣るが旧来の既成住宅地域内で、需要はほぼ横這い傾向で推移。 |                      |                                   |                                                            |          |                                                    |  |  |
|                                             | 変動率 年間 0.0 % 半年間 %                                                                                                                                                                   |                                                                          |                            |                                 |                  |                                                                | [ 個別<br>的要<br>因 ]                     | 個別的要因に変動はない。         |                                   |                                                            |          |                                                    |  |  |
|                                             |                                                                                                                                                                                      |                                                                          |                            |                                 |                  |                                                                |                                       |                      |                                   |                                                            |          |                                                    |  |  |