

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱岡田不動産鑑定事務所	
高崎(県)-1	群馬県	第2	氏名	岡田 忠彰	印
鑑定評価額	9,580,000 円		1㎡当たりの価格		34,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年4月16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市八幡町字築山719番13			地積(㎡)	277	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1低専(40,80) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東80m、西360m、南190m、北100m			標準的使用	低層住宅地							
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約20m、規模260㎡程度、形状長方形			(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0						
	地域的特性	特記事項	街路	基準方位			交通施設	群馬八幡駅北西方1.2km	法令規制 1低専(40,80)				
	地域要因の将来予測	街路の幅員等や生活利便性にやや劣る丘陵地勢の住宅地域。近年、丘陵地勢の住宅地の需要は弱含みで、市況は停滞傾向が継続している。新型コロナウイルスの影響もあり、地価動向は引き続き下落傾向を予測する。											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,600 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0					
	収益還元法	収益価格	18,500 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	同一需給圏は高崎市西部の「群馬八幡」駅を最寄りとする住宅地を中心に、安中市東部をも含む広域的な住宅地域と把握した。需要者の中心は高崎市や安中市に勤務または在住する自己住居の取得を目的とする一次取得者層が大半を占める。小規模な宅地分譲による土地供給もあるが、丘陵地勢の住宅地域で、需要は低調である。土地は200㎡程度で700万円～800万円程度、新築の戸建住宅は2,200万円程度の物件が需要の中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。周辺には共同住宅も見られるが、賃貸市場では土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、更に地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	公示価格	高崎-26	[99.1] 100	100 [105.0]	100 [110.3]	[103.0] 100	34,500		交通	0.0		交通	+5.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	高崎(県)-16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	前年指定基準地の価格	43,200 円/㎡	[99.1] 100	100 [102.0]	100 [124.8]	[103.0] 100	34,600		交通	0.0		交通	+5.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	35,200 円/㎡		[要 因]	[地 域]	[個 別 的]	人口37万人を擁する中核市。高崎駅を中心に大規模な商業施設、公共施設等の建設が進み、県内における優位性が更に高まっている。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地						丘陵地に展開された旧来からの住宅地域で、近年では、こうした住宅地の需要は低下傾向が著しい。				
	標準地番号	標準地			個別的要因に変動はない。								
変動率	年間	-1.7%	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
高崎(県)-2	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次 印
鑑定評価額	17,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	117,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	93,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和3年6月7日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市北双葉町10番6「北双葉町4-2」			地積 (m ²)	151 ()	法令上の規制等	2住居 (60, 200)						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)						
	1:1	住宅W2	一般住宅が建ち並び利便性の良い住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	高崎810m								
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西30m、南50m、北80m 標準的使用 戸建住宅地			標準的画地の形状等	間口約12.7m、奥行約11.9m、規模151m ² 程度、形状正方形								
	地域的特性	特記事項	JR高崎への接近性が良好な住宅地域	街路	標準方位北6m市道	交通施設	高崎駅南東方810m	法令規制	2住居 (60, 200)					
	地域要因の将来予測	近隣の大規模再開発事業は延期となったが、JR高崎駅を中心とした周辺地域での土地需要は高く、今後も発展的に推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	117,000 円/m ²											
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²											
	原価法	積算価格	/ 円/m ²											
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²											
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市街地及びその周辺地域に存する価格高位の住宅地域である。需要の中心は40代以上の高崎市在住高所得者層で、市外からの転入も少なくない。高崎市街地は急速に整備が進み利便性が向上していることから都心回帰傾向が続いており、コロナ禍においても需要が高いまま推移している。市場の中心価格帯は土地で2,000万円～3,000万円程度、新築戸建住宅は4,000～5,000万円程度が取引の中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益還元法は、標準地の規模により適切な共同住宅を想定することが困難であるため、適用を見送った。標準地は低層一般住宅が建ち並び住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	高崎-10								交通	0.0		交通	+1.0
	公示価格	118,000 円/m ²	[101.3] 100	100 [100.0]	100 [102.0]	[100.0] 100	117,000		環境	0.0		環境	+1.0	
									画地	0.0		行政	0.0	
									行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	高崎(県)-8	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	前年指定基準地の価格	101,000 円/m ²	[102.0] 100	100 [105.0]	100 [83.9]	[100.0] 100	117,000		交通	0.0		交通	+3.0	
									環境	0.0		環境	-16.0	
									画地	+5.0		行政	0.0	
									行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0				
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		114,000 円/m ²	[要 因] 新型コロナウイルス感染症は、現時点で不動産取引に大きな影響を与えていないが、将来的な不透明感は払しょくできない状況にある。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		代表標準地 標準地		標準地番号		円/m ²	[地 域 要 因] 高崎駅東口栄町地区再開発事業の延期が発表され、周辺地域の利便性向上への期待感がやや後退している。						
	公示価格							[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	+2.6 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社		
高崎(県)-3	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	茂原 太年	印
鑑定評価額	13,400,000 円		1㎡当たりの価格		72,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月7日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市下之城町字村前688番10 (高崎操車場跡地周辺105街区12)				地積 (㎡)	185 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60, 200) (その他)						
	1:1.5	住宅W2	一般住宅の中に共同住宅等も見られる区画整理中の住宅地域	南西6m区画街路	水道、ガス、下水	倉賀野2.2km							
(2)近隣地域	範囲	東40m、西50m、南120m、北120m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約15m、規模200㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	住環境に優れた区画整理中の新興住宅地域	街路	基準方位北6m区画街路	交通施設	倉賀野駅西方2.2km	法令規制 1住居 (60, 200)					
	地域要因の将来予測	住環境に優れた区画整理中の新興住宅地域で、今後の周辺の開発に伴い、より発展的に推移すると予想される。当該地域の人気は高く、地価は当面横這い乃至は上昇傾向にて推移すると予測される。											
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は、高崎市郊外の住宅地域。需要者は、高崎市を中心に周辺市町村に勤務又は在住する自己住居所有を目的とする勤労者層が中心と考えられる。土地は50坪前後で1,200万円程度、新築の戸建住宅で2,200~2,700万円程度が市場の中心価格帯と考えられる。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性の高い複数の取引事例から試算した信頼性の高い価格である。また、基準地の周辺には共同住宅等も見られるが、小規模画地で経済合理性のある賃貸物件の想定が困難なことから、収益価格を求めることができなかった。基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、周辺地域の取引動向が価格形成に大きく影響することから、市場性を反映し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通り決定した。												
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 +2.5 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格	73,300 円/㎡	[100.1] 100	100 [103.0]	100 [102.5]	[104.0] 100	72,300	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0				
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	前年標準価格 71,800 円/㎡		価格変動要因の形成	[要因]	県内唯一の商業都市。JR高崎駅周辺における大型集客施設の完成等もあり、コロナ禍ではあるものの、中心部の需要は根強い。						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号			公示価格	円/㎡	住環境に優れた区画整理中の新興住宅地域で、周辺の開発に伴う発展的な推移が期待され、土地需要は比較的強い。				
	変動率	年間	+1.0 %	半年間			%	個別的要因に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
高崎(県)-4	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄 印
鑑定評価額	14,400,000 円	1㎡当たりの価格	46,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月6日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市北久保町9番11外				地積 (㎡)	310 ()	法令上の規制等	2中専 (60, 200)		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅の中に店舗も見られる区画整理済の住宅地域	北東6m市道、南東側道	水道、下水	群馬八幡 2.7km					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 130 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北 6.0 m市道	交通施設	群馬八幡駅 東方2.7km	法令規制	2中専 (60, 200)		
	地域要因の将来予測	区画整理済みの郊外住宅地域で、近隣のスーパー開業により生活利便性が向上したが、地価への影響は特に見られなかった。今後は新駅開業が期待されるが、現段階では周辺地価への影響は見られない。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	28,000 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	同一需給圏は高崎市の市街地外周部及び郊外の住宅地域。需要者は高崎市に在住又は勤務する自己利用を目的とする個人が中心で、周辺市町村からの転入も見られる。近隣地域は区画整然とした住宅地域であるが、中心部回帰傾向の流れの中での競争力はやや弱い。烏川右岸に隣接し、浸水リスクの可能性から、震災以降の現在では選好性に多少影響する可能性がある。中心価格帯は土地 2 0 0 ㎡程度で 1, 0 0 0 万円前後、新築の戸建住宅は 2, 4 0 0 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	共同住宅も見受けられるが、自用目的の取引が中心で、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算された。当該地域は、収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であるので、より実証性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	高崎(県)-5								0.0		0.0
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[102.0]	46,600			0.0		+5.0
	58,900 円/㎡	100	[102.0]	[126.3]	100				0.0		+21.5
									0.0		-1.0
									0.0		0.0
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 47,400 円/㎡		価格変動要因の形成状況	[要因]	市内住宅地への新型コロナウイルス感染症の影響は限定的で、利便性の高い地域はもとよりそれ以外の地域においても地価への影響は少ない。				
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号			[地域]	利便性の良好な住宅地域であるが、他の郊外新興住宅地との競合関係に鑑み、浸水リスクがあることから選好で劣り、地価は下落傾向。				
	標準地番号	公示価格	円/㎡			[個別的]	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	-1.7 %	半年間		%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社君島不動産鑑定士事務所
高崎(県)-5	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸 印
鑑定評価額	19,400,000 円	1㎡当たりの価格	58,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1倍
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市石原町字川久保4143番1 (石原東22街区4143-1)				地積 (㎡)	330	法令上の規制等	1低専 (40, 80)											
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	高崎 2.5km	(その他)												
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 300 m、南 280 m、北 120 m				標準的使用	低層住宅地													
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 20 m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形				地域的特性	特記事項	市南部郊外の住宅地域で良好な住環境を形成している	街路	基準方位 北 6 m市道	交通	高崎駅 南西方2.5km	法令	1低専 (40, 80)						
	地域要因の将来予測	一般住宅の中に空地等が見られる区画整理中の住宅地域で、今後も良好な住環境を維持すると予測する。コロナ禍においても需要は底堅く、地価は安定的に推移している。																		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	58,900 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	31,500 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	同一需給圏は高崎市街地周辺の住宅地域で、需要者は高崎市に在任又は在勤する自己所有を目的とした1次取得者が中心である。土地区画整理中の住環境が良好な住宅地域であり、需要は安定的に推移している。なお、景気は昨年来からのコロナ禍により減速しているが、当該地域の地価への影響は、住宅地という地域的特性から現状では比較的小さいものと思料する。土地は250㎡程度で1,500万円程度の物件が需要の中心である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見受けられるが、土地価格に相当する賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。需要の中心は居住の快適性、利便性を重視する自用の住宅であるため、実証性の高い比準価格を重視し、収益価格は参考に止め、さらにコロナ禍における経済情勢並びに代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 -2.0	環境 +5.0	行政 +1.0	その他 0.0
	公示価格	[100.0]	100	100	[102.0]	59,000		100	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]															
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規																		
	前年標準価格	58,900 円/㎡																		
の	-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 標準地																		
	標準地番号	標準地																		
の	公示価格	円/㎡																		
	変動率	年間	0.0 %																	半年間
の	変動状況	[要因] 県内最大の人口を有する商業都市であるが、商業地はJR高崎駅周辺と既存の商業地との間で集客力に差が見られ、二極化が進んでいる。																		
	形成要因	[地域] 住環境が良好な区画整理中の住宅地域で、土地需要は底堅く推移している。																		
の	個別的要因	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																		
	要因																			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
高崎(県)-6	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄 印
鑑定評価額	6,730,000 円	1㎡当たりの価格	33,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月6日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市鼻高町41番27				地積(㎡)	202	法令上の規制等	1中専(60,200)		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
	1.5:1	住宅W2	区画整理済みで中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南5m市道	水道、下水	群馬八幡2km					
(2) 近隣地域	範囲	東670m、西570m、南160m、北90m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約15m、規模200㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位:北5.0m市道	交通施設	群馬八幡駅南西方2km	法令規制	1中専(60,200)		
	地域要因の将来予測	区画整然とした熟成度の高い住宅団地であるが、空家が増加しており、市街地中心部からもやや遠いことから需要が弱く、地価は下落傾向で推移しており、今後もこの傾向が継続するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市の外周部及び郊外の住宅地域。需要者は高崎市及び周辺市町に居住又は勤務している一次取得者層が中心である。熟成度の高い住宅団地であるが、老朽化が進み、空家も増えていることから住環境としてはやや劣り、需要は弱含みで推移している。需要の中心価格帯は、土地が800万円程度、新築の戸建住宅は2200万円程度の物件である。当該地域における新型コロナウイルス感染症の影響は少ないものと思料する。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅団地であることから、共同住宅は見受けられず、賃貸市場が想定できないため、収益価格の試算は行わなかった。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	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	高崎(県)-16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	43,200 円/㎡	[99.0] 100	100 [102.0]	100 [132.1]	[105.0] 100	33,300				
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	33,900 円/㎡						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡					
	変動率	年間	-1.8%	半年間	%						
	変動状況	<p>[要因] 一般的 市内住宅地への新型コロナウイルス感染症の影響は限定的で、利便性の高い地域はもとよりそれ以外の地域においても地価への影響は少ない。</p> <p>[地域] 区画整然とした住宅団地であるが、団地内建物の老朽化が進み空家も増加中で、土地需要は弱含みで推移している。</p> <p>[個別的] 個別的な要因に変動はない。</p>									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱岡田不動産鑑定事務所	
高崎(県)-7	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士	岡田 忠彰 印
鑑定評価額	18,600,000 円		1㎡当たりの価格	79,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	63,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年4月16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市矢中町43番3				地積 (㎡)	235 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専 (60, 200) (その他)			
	1:1.5	住宅 L S 2	一般住宅の多い区画整理済の住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	倉賀野 1.6km				
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 60 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約 14 m、奥行約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	区画整然とした熟成度の高い住宅地域	街路	基準方位 北 北6.0m市道	交通	倉賀野駅 北西方1.6km 法令 1中専 (60, 200) 規制			
地域要因の将来予測	高崎市のやや郊外に存するものの、区画が整然としており、利便施設も適正に配置されていることから、新型コロナウイルス感染症の影響を受けつつも、需要は底堅く推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	79,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市東口方面のやや郊外に位置する区画整理済みの住宅地域と把握した。需要の中心は高崎市内在住の一次取得者が中心で、市外からの転入も少なくない。生活利便施設への接近性が良好であり、区画整然とした住環境が好まれ、底堅い需要が見込まれる地域である。市場の中心価格帯は土地で1,500万円~2,000万円程度、新築戸建住宅は2,800万円~3,500万円程度が取引の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。収益還元法は、規模が小さいことから、経済合理的な共同住宅を想定することが困難であるため適用しない。居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、更に地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 -11.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.4] 100	100 [105.0]	100 [92.0]	[100.0] 100	78,700				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +12.0 環境 +13.5 行政 0.0 その他 0.0
	高崎(県)-8 前年指定基準地の価格	[102.0] 100	100 [105.0]	100 [124.6]	[100.0] 100	78,700				
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[要因]	人口37万人を擁する中核市。高崎駅を中心に大規模な商業施設、公共施設等の建設が進み、県内における優位性が更に高まっている。				
	前年標準価格	79,000 円/㎡				区画整然とした住宅地域で、利便施設の充実しており、新型コロナウイルスの影響下の中でも需要は底堅い。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社君島不動産鑑定士事務所		
高崎(県)-9	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	君島 准逸	印
鑑定評価額		11,600,000 円		1㎡当たりの価格		57,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	46,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市浜尻町字八坂西996番17				地積(㎡)	201	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1低専(40,80)				
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	高崎問屋町1.1km		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東100m、西80m、南50m、北50m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約15m、規模200㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	小学校や幹線道路まで近く生活利便性の良好な住宅地域	街路	基準方位北5m市道	交通施設	高崎問屋町駅北方1.1km	法令	1低専(40,80)			
	地域要因の将来予測	熟成度が比較的高い住宅地域であるが、近年はミニ開発された小規模分譲地も人気があり、コロナ禍においても需要は比較的堅調にて推移することが予測される。										
(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 +2.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 57,800 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	同一需給圏は高崎市街地及びその外縁部に位置する住宅地域である。需要者の中心は高崎市及び周辺市町に在住、在勤する自己住居を目的とする勤労者世帯である。既成住宅地域のため画地や街路の整然性にやや劣るものの、商業施設や最寄駅まで近く、需要は堅調で地価は安定的に推移している。市場の中心となる価格帯は、土地は200㎡程度で1,200万円程度であるが、新築戸建住宅は3,000万円を超える物件も見られる。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅等の賃貸物件も見受けられるが、対象基準地は画地規模が小さく、経済合理性の高い共同住宅の想定が困難であるため収益価格を求めなかった。一方、比準価格は市場性に着目し実際の取引事例から求められており、実証的で客観性を有する。よって、実証性が高い比準価格を採用し、さらにコロナ禍における経済情勢並びに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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100					
(9)指定からの検討	指定基準地番号	高崎(県)-5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	58,900 円/㎡	[100.0]	100	100	[102.0]	57,700					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	57,800 円/㎡							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%							
	変動状況		<p>[要因] 一般的 [要因] 県内最大の人口を有する商業都市であるが、商業地はJR高崎駅周辺と既存の商業地との間で集客力に差が見られ、二極化が進んでいる。</p> <p>[要因] 地域 [要因] 最寄駅や小学校などへの接近性が良好な住宅地域であり、分譲住宅の売れ行きも比較的堅調で、需要は底堅く推移している。</p> <p>[要因] 個別的 [要因] 個別的的要因に変動はない。</p>									

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
高崎(県)-10	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛 印
鑑定評価額	13,100,000 円	1㎡当たりの価格	63,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月12日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和3年1月]	51,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市緑町三丁目14番2				地積 (㎡)	205 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、アパート、事務所等の混在する区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、下水	井野 1.7km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 520 m、南 150 m、北 80 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 16.5 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	区画整理済の住宅地域	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	井野駅 南西方1.7km	法令 1住居 (60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	路線商業地域背後の街路の整然とした住宅地域で用途の多様性が認められ、様々な利用目的での潜在的な需要が存在しており、地価は上昇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 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格				63,900 円/㎡				
	収益還元法	収益価格				32,600 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	同一需給圏は高崎市内の住宅地域である。需要者は高崎市を中心に周辺市町村に居住又は勤務する自己利用を目的とした一次取得者が中心である。区画街路は整然とし居住環境が良好であることから選好性は高く、かつ用途の多様性に富むことから、人気は高い。土地は1100~1300万円程度、新築の戸建住宅が2500万円~3000万円程度の物件が中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅等も見受けられるが、既成住宅地域として熟成しており、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算された。一方、比準価格は同一需給圏内の類似地域に所在する事例から適切な補修正を行って求められているため説得力を有する。当該地域は収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 高崎-4	[100.4] / 100	100 [103.0]	100 [117.0]	[105.0] / 100	64,100	標準化補正			
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正			
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規								
	前年標準価格	63,500 円/㎡								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地								
対年の検討	標準地番号	公示価格 円/㎡								
対年の検討	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %	価格変動要因の						
	一般的要因	県内随一の商業都市で県下第1位の人口を有する。新幹線、高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性が高まっている。								
	地域要因	区画街路が整然とした住環境の良い住宅地域で、利便性に優り潜在的な需要が多く、需給は安定しつつある。								
	個別的要因	個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所		
高崎(県)-11	群馬県	第2	氏名	石川 健太郎	印	
鑑定評価額	12,000,000 円		1㎡当たりの価格	102,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	80,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市和田町2番6外「和田町1-12」				地積(㎡)	118	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	商業(80,400)準防 (その他) (90,348)							
(2)近隣地域	範囲	東60m、西90m、南20m、北70m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約12m、規模150㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	高崎駅や商業施設が近接する利便性が良好な住宅地域	街路	基準方位北5.8m市道	交通施設	高崎駅南西方800m	法令規制 商業(90,348)準防						
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	102,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は高崎市街地の低層住宅を中心とする住宅地域である。需要者の中心は高崎市内広域の在住者を中心に周辺市町村からの転入者で第1次取得者が多いが、新幹線の利用を目的とした首都圏勤務の需要者も見受けられる。当該地域は高崎駅に近接し利便性が良好な地域の為、需要は底堅く推移している。市場の中心価格帯は、土地は200m程度で2,000万円前後、新築住宅を含む場合で、3,000~4,000万円程度である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。また面積も小さいため共同住宅の想定も困難となる。以上より、信頼性の有る取引事例より求めた比準価格を採用し、類似の公示地及び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	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
	公示価格	高崎-2	[100.5] 100	100 [105.0]	100 [100.8]	[100.0] 100	102,000		環境	0.0	交通	-2.0	環境	+5.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号	高崎(県)-8	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格	101,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [105.0]	100 [96.0]	[100.0] 100	102,000		環境	0.0	交通	0.0	環境	+1.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続			[要 因]	[要 因] 新型コロナ等の影響による景気の不透明感を反映して県内不動産需要が懸念される。上昇地点も見受けられるが、郊外の地価は下落傾向。								
	-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	代表標準地	標準地	標準地番号		公示価格	円/㎡	[要 因] 利便性の高い住宅地域で居住環境は良好であり、新型コロナウィルスの影響により上昇幅は鈍化しつつも需要は堅調である。 [要 因] 個別的要因の変動は特に無い。						
変動率		年間	+2.0 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
高崎(県)-12	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次 印
鑑定評価額	13,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	67,700 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和3年1月]	54,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和3年6月7日	(5)価格の種類	正常価格			倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市八千代町三丁目17番4 「八千代町3-17-11」			地積 (m ²)	200	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2中専 (60, 200) (その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 200 m、南 250 m、北 50 m			標準の使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約 12.0 m、奥行約 17.0 m、規模			200 m ² 程度、形状 長方形				
(3)最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	区画整然とした烏川以西の住宅地域	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	高崎駅 西方2.7km 法令 規制		
	地域要因の将来予測	市街地への接近性が相対的に良好な地域であるため、土地需要は根強いものがある。一方で烏川以西という地理的条件から発展的な要素にやや欠け、今後も現状を維持しながら熟成度を高めていくものと予測する。							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,700 円/m ²			(4)対象基準地の個別的要因	方位 +4.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6)市場の特性	同一需給圏は高崎市街地外周部及び郊外に存する価格中位の住宅地域。需要の中心は30代の高崎市内在住の勤労者が中心で、市外からの転入も少なくない。また生活利便施設への接近性が良好なことから、実需が見込める地域である。市場の中心価格帯は土地で1,000万円～1,500万円程度、新築戸建住宅は3,000万円前後が取引の中心である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益還元法は、標準地の規模により適切な共同住宅を想定することが困難であるため、適用を見送った。標準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/m ²)	内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 -7.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	73,300 円/m ²	[100.1] 100	100 [103.0]	100 [109.0]	100 [104.0]	68,000		
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/m ²)	内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]			
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規			[要因]	新型コロナウイルス感染症は、現時点で不動産取引に大きな影響を与えていないが、将来的な不透明感は払しょくできない状況にある。			
	前年標準価格	67,700 円/m ²				[地域]	成熟した郊外の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。		
対年の検討	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地			[個別]	個別的要因に変動はない。			
	標準地番号	公示価格 円/m ²							
変動率	年間	0.0 %	半年間	%					

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所		
高崎(県)-13	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士	石川 健太郎	印
鑑定評価額	24,300,000 円		1㎡当たりの価格		90,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	72,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市中居町字西屋敷182番3			地積 (㎡)	270	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60, 200)						
	1:1.5	住宅W2	一般住宅を中心とし、 医院、店舗も混在する住宅地域	西9m市道	水道、ガス、下水	高崎 1.8km		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 80 m、北 70 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 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	店舗等も混在する環状線背後の住宅地域	街路	基準方位北 9 m市道	交通施設	高崎駅 南東方1.8km	法令	1住居 (60, 200)					
	地域要因の将来予測	高崎駅東口圏域内の環状線背後に位置する住宅地域で、交通利便性、生活利便性等が良好な為、需要は強含みである。新型コロナウイルスの影響により上昇幅は鈍化しつつも地価は上昇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 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	91,800 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	50,200 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市街地及びその外周部に位置する住宅地域である。需要者の中心は高崎市内広域の在住者、周辺市町村からの転入者で第1次取得者が多く見受けられる。当該圏域では住環境の良好な地域とそれ以外で二極化している。当該地域は街路条件及び生活利便性が良好な住宅地域で、需要は相対的に強含みで推移している。中心となる価格帯は土地が200m程度で2,000万円前後、新築住宅を含む場合で3,000~4,000万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心の地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。快適性を重視する住宅地域であるので、信頼性の有る取引事例より求めた比準価格を重視し、収益価格を関連付け、類似の公示地及び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	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	-4.0
	標準地番号	高崎-34					89,800		交通	0.0	交通		+1.0	環境
	公示価格	82,800 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [94.5]	[102.0] 100		環境	0.0	画地	0.0	行政	0.0	
								行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	高崎(県)-8	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	-4.0
	前年指定基準地の価格	101,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [105.0]	100 [111.5]	[102.0] 100	89,800		交通	0.0	交通		+8.0	環境
								画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	
								その他	0.0					
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	[要因] 新型コロナ等の影響による景気の不透明感を反映して県内不動産需要が懸念される。上昇地点も見受けられるが、郊外の地価は下落傾向。								
	前年標準価格	89,400 円/㎡	[地域] 街路条件、生活利便性が良好な環状線背後に位置する人気の住宅地域である為、地価は上昇傾向を維持している。											
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		[個別的要因]	個別的要因の変動は特に無い。								
	標準地番号	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	+0.7 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士事務所. Includes values for 高崎(県)-14, 群馬県, 群馬第2, 氏名, 不動産鑑定士 星 憲洋.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes values for 令和 3年 7月 1日, 令和 3年 6月 15日, 更地としての鑑定評価, 令和 3年 7月 10日, 正常価格, 58,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1) through (10). (1) 所在地: 高崎市東員沢町二丁目4番3外. (2) 範囲: 東 350 m, 西 100 m, 南 30 m, 北 200 m. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 73,500 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は高崎市内の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺には賃貸物件も見受けられるが、遊休資産の利活用等を念頭に. (8) 公示価格: 代表標準地 高崎-4, 公示価格 73,300 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格 73,000 円/m².

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
高崎(県)-15	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋 印

鑑定評価額	9,840,000 円	1 m ² 当たりの価格	40,000 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市新町字下河原 7 3 1 番 8			地積 (m ²)	246	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40, 80)						
	1:1.5	住宅 W2	中規模の一般住宅のほか空地も見られる住宅地域	南西4m市道	水道、ガス、下水	新町 1.7km		(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東 250 m、西 280 m、南 100 m、北 180 m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 m ² 程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	陸上自衛隊駐屯地、神流川付近の住宅地域	街路	基準方位北 4.0 m市道	交通施設	新町駅 北東方1.7km	法令	1 低専 (40, 80)					
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした地域で、地域が変貌を遂げる要因はほぼなく、今後とも現状維持傾向にて推移するものと予測される。地価は暫くは弱含みと見られるが、徐々に回復に向かうと予測する。												
(3) 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 +4.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,000 円/m ²											
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²											
	原価法	積算価格	/ 円/m ²											
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²											
(6)市場の特性	同一需給圏は高崎市新町及び隣接する藤岡市の住宅地域である。需要の中心は若年層の新町在住者が中心で、周辺自治体在住の勤労者によるニーズも見られる。コンパクトな都市形成、良好な住環境が揃っているため実需が見込め、台風による浸水被害等から、一時需要の冷え込みも見られたものの回復基調にある。市場の中心価格帯は土地で 1 0 0 0 万円以下、新築戸建住宅は 2 0 0 0 万円前半が取引の中心である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅地域として熟成した地域で、且つ画地規模が小さく競争力を有する賃貸建物の想定は困難且つ現実的ではないために収益価格の試算は行わなかった。需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。尚、当該決定額は指定基準地等との均衡が得られており妥当である。													
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	高崎-23					39,900		環境	交通	0.0	環境	+7.0	
	公示価格	43,300 円/m ²	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [112.4]	100		画地	環境	0.0	行政	+4.0		
								行政	行政	0.0	その他	+1.0		
								その他	その他	0.0		0.0		
(9)指定からの検討	指定基準地番号	高崎(県)-16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	前年指定基準地の価格	43,200 円/m ²	[99.1] / 100	100 / [102.0]	100 / [109.2]	100	40,000		交通	交通	0.0	交通	+6.0	
								環境	環境	0.0	環境	-1.0		
								画地	画地	+2.0	行政	+1.0		
								行政	行政	0.0	その他	0.0		
								その他	その他	0.0				
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	[要因] 北関東の高速交通網の拠点都市であり県内随一の商業都市である。高崎駅周辺等では開発が進み発展が見られるが郊外はやや低迷が続く。								
	前年標準価格		40,400 円/m ²			[地域] 戸建住宅を中心とする地域として推移しており、周囲に特段の要因は見られず、大きな変動は見られていない。								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地			[個別的] 個別的的要因に変動はない。								
	標準地番号													
	公示価格		円/m ²											
	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	不動産鑑定士事務所
高崎(県)-16	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋 印

鑑定評価額	9,930,000 円	1 m ² 当たりの価格	42,800 円/m ²
-------	-------------	-------------------------	-------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市新町字笛木境 2 2 7 0 番 2 3			地積 (m ²)	232	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)					
	1:1.5	住宅 W2	駅や商店街に近い、区画整理済の国道背後の住宅地域	西5m市道	水道、ガス、下水	新町 260m		(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 220 m、南 30 m、北 400 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 m ² 程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	駅、国道等に近い利便性の良い住宅地域	街路	基準方位北 5.0 m市道	交通施設	新町駅 北方260m	法令	1 住居 (60, 200)				
地域要因の将来予測	駅、ショッピングセンター等に近い利便性良好な住宅地域のため一定の人気があり、今後も住宅地として維持し続けながらも、需要は安定化していくと予測する。												
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,800 円/m ²										
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²										
	原価法	積算価格	/ 円/m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²										
(6)市場の特性	同一需給圏は高崎市新町及び藤岡市の住宅地域である。主たる需要者は高崎市又は藤岡市内の居住者で自己所有を目的とした勤労者世帯が中心となっている。良好な住環境が維持され、駅等に近く利便性が高いこともあって根強い人気を保っており、需給は安定しつつある。市場の中心価格帯について、土地の規模 2 0 0 m ² 前後で 8 0 0 ~ 9 0 0 万円程度、新築住宅で 2 3 0 0 万円程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地の画地規模が小さく、有効的な賃貸建物の建築を想定することが非現実的であるため、収益価格の試算は行わなかった。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算された実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	標準地番号	高崎-23					42,700		交通	0.0		交通	+1.0
	公示価格	43,300 円/m ²	[99.6] / 100	[100.0] / 100	[102.0] / 100	[102.9] / 100		環境	0.0	環境	+5.0	行政	0.0
								画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
								行政	0.0				
								その他	0.0				
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/m ²	[] / 100	[] / 100	[] / 100	[] / 100			交通			交通	
								環境		環境		行政	
								画地		画地		行政	
								その他		その他			
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因	[要因]		北関東の高速交通網の拠点都市であり県内随一の商業都市である。高崎駅周辺等では開発が進み発展が見られるが郊外はやや低迷が続く。					
	前年標準価格		43,200 円/m ²			[要因]		街路が整然とする住環境、利便性の良い住宅地域で、根強い人気を背景に需要は回復基調にある。					
	-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		代表標準地 標準地			[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号		標準地										
	公示価格	円/m ²											
	変動率	年間	-0.9 %	半年間	%								

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

令和3年7月15日提出
高崎(県)-17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
高崎(県)-17	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄 印
鑑定評価額	23,100,000 円	1㎡当たりの価格	74,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	60,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別
(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	高崎市飯塚町十二前1388番1				地積 (㎡)	308	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)					
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅の中に併用住宅も見られる住宅地域	東7.5m市道	水道、ガス、下水	高崎問屋町750m	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東400m、西150m、南130m、北250m 標準的使用 低層住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約17m、規模200㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	区画街路が整然とした住宅地域	街路	標準方位北7.5m市道	交通施設	高崎問屋町駅750m	法令規制 1住居 (60,200)				
	地域要因の将来予測	用途の多様性が認められる利便性の良好な住宅地域で元々土地需要が堅調な地域であり、新型コロナウイルス感染症の中においても一定お需要があり、今後も地価は横ばい又は微増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	74,900 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	34,600 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	同一需給圏は高崎市の住宅地域である。主たる需要者は高崎市に在勤又は居住する持家志向の勤労者層が大半を占め、周辺の市町からの転入者も見られる。周辺には住宅造成が比較的容易な農地、空地等も存在し、利便性、住環境が良好で用途の多様性も認められることから需要は堅調に推移している。市場の中心価格帯は200㎡程度の土地で1300万円~1700万円程度であり、新築分譲住宅では、2700万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸住宅も見られるものの、土地価格に見合う賃料形成がなされていない。また、当該地域は収益性よりも居住の快適性が価格の指標となる地域であることから、収益価格は低位に試算された。以上より、居住の快適性をより重視する戸建住宅が中心のエリアであることから、実証性の高い比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	
	標準地番号 高崎-4					75,100	内訳	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	公示価格	[100.2] / 100	100 / [103.0]	100 / [97.8]	[103.0] / 100		標準化補正	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0		
	73,300 円/㎡							その他 0.0				
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		内訳	交通	環境	行政	その他	
	円/㎡							画地	行政	その他		
								その他				
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討						価格変動要因の	[一般的要因] 県内の景気は、人口減少、高齢化等により一部の区画整理地、中心部を除いては地価は下落傾向が続いている。				
	継続 新規	前年標準価格	74,700 円/㎡					[地域要因] 郊外型の店舗等の利便施設が近くに存在することから、人気がある住宅地域であり、需要は堅調である。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討						価格変動要因の	[個別的要因] 特段の変動要因は認められない。				
	代表標準地 標準地	標準地番号	円/㎡									
	公示価格											
	変動率	年間 +0.3 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社君島不動産鑑定士事務所
高崎(県)-18	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸 印
鑑定評価額	18,100,000 円		1㎡当たりの価格	66,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	55,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市昭和町9番1				地積(㎡)	272	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200) (その他) (60,160)							
(2) 近隣地域	範囲	東380m、西110m、南40m、北160m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約17m、規模200㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	中心市街地の北方に位置する既成住宅地域							
(3) 最有効使用の判定	地域的要因	特記事項	街路	基準方位北4m市道	交通施設	北高崎駅南東方650m	法令規制							
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心に医院等が混在する利便性が良好な市街地の住宅地域である。新型コロナウイルス感染症の影響はあまり見られず、地価は概ね横ばい傾向にて推移することが予測される。												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,400 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	方位	+5.0							
	収益還元法	収益価格	38,900 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市の圏域に属する住宅地域。需要者は高崎市に在住する自己居住を目的とした勤労者層が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。利便性が良好な市街地の既成住宅地域であり、潜在的な需要は底堅く、需給動向は新型コロナウイルス感染症の影響もあまり見られない。土地は200㎡程度で1,400万円程度が取引の中心であるが、新築の戸建住宅は既成市街地のため見受けられない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと、当該地域は収益性より居住の快適性・利便性を選択の指標とする住宅地域にあることから、収益価格は低位に試算された。当該地域は一般住宅を中心とする住宅地域であるので、実証性の高い自用の取引事例により求めた比準価格を採用し、収益価格は参考に止め、さらにコロナ禍における経済情勢並びに代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+6.0
	標準地番号	高崎-4					66,300			交通	0.0		交通	-9.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+17.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	[]			画地	+3.0		行政	0.0
(10) 対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規							行政	0.0		その他	0.0
	前年標準価格	66,400 円/㎡								その他	0.0			
(10) 対年の標準価格の検討	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地											
	標準地番号													
(10) 対年の標準価格の検討	標準地番号													
	公示価格	円/㎡												
(10) 対年の標準価格の検討	変動率	年間	0.0 %	半年間	%									
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%									
(10) 対年の標準価格の検討	一般的要因	県内最大の人口を有する商業都市であるが、商業地はJR高崎駅周辺と既存の商業地との間で集客力に差が見られ、二極化が進んでいる。												
	地域要因	市街地の熟成した既成住宅地域であるため供給が少なく、取引動向は低調であるが、需要は底堅く、地価は安定的に推移している。												
(10) 対年の標準価格の検討	個別的要因	個別的要因に変動はない。												
	個別的要因	個別的要因に変動はない。												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱岡田不動産鑑定事務所	
高崎(県)-19	群馬県	第2	氏名	岡田 忠彰	印
鑑定評価額	21,000,000 円		1㎡当たりの価格		66,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	53,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年4月16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市並榎町122番11外				地積(㎡)	335 (18)	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200) (その他)				
(2)近隣地域	台形1:1	住宅W2	中規模一般住宅が多い利便性の良い既成住宅地域	西5m市道	水道、ガス、下水	北高崎650m					
	範囲	東310m、西70m、南210m、北90m 標準的使用 低層住宅地									
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約15m、規模300㎡程度、形状台形									
	地域的特性	特記事項	街路	基準方位北5.0m市道	交通施設	北高崎駅南西方650m	法令規制	1住居 (60,200)			
(5)鑑定評価の手法の適用	地域要因の将来予測	高崎市街地の外周部に位置するが、小中学校が近く、居住環境の良好な住宅地域。需要は比較的底堅いが、スーパーの撤退があり、新型コロナウイルス感染症が地価へ影響を及ぼすものと予測する。									
	取引事例比較法	比準価格	66,300 円/㎡				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0			
(6)市場の特性	収益還元法	収益価格	28,900 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
	同一需給圏は、高崎市外延部の「北高崎」駅等を最寄りとする一般住宅地域である。需要者は高崎市内に居住している自己所有を目的とした勤労者世帯が中心であり、周辺の市町村からの流入も見られる。小中学校が至近で、居住環境に優れるため、地価動向は比較的安定的に推移している。市場の中心的価格帯は土地は200㎡程度で1000~1700万円程度、新築住宅の場合2,500~3,500万円程度の物件が中心となっている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。周辺には共同住宅も見られるが、賃貸市場では土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、更に代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -8.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	73,300 円/㎡	[100.1] 100	100 [103.0]	100 [109.6]	[102.0] 100	66,300	標準化補正			
(9)指定基準地	指定基準地番号	高崎-4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正			
(10)対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	66,400 円/㎡		[要因] [地域] [個別的要因]	人口37万人を擁する中核市。高崎駅を中心に大規模な商業施設、公共施設等の建設が進み、県内における優位性が更に高まっている。 小中学校等至近に存し、安定した需要が見込まれていたが、スーパーの撤退等による影響等が地価に影響を及ぼす。 個別的要因に変動はない。	変動状況 要因			
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡						
変動率		年間	-0.2 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 事務所. Includes 高崎(県)-20, 群馬県, 群馬第2, 氏名, 不動産鑑定士 立木 圭 印.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes 令和3年7月1日, 令和3年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月10日, 正常価格, 令和3年1月, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns for location, area, price, and reasons. Includes details like '高崎市石原町字中石原1539番3', '東200m, 西300m, 南270m, 北150m', and various price comparisons.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
高崎(県)-21	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 立木 圭 印
鑑定評価額	22,000,000 円	1㎡当たりの価格	85,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	68,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市双葉町9番2「双葉町12-2」				地積(㎡)	257	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)							
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅を中心にアパートや駐車場等の見られる住宅地域	西4.5m市道	水道、ガス、下水	高崎950m	(その他)(60,180)							
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西40m、南100m、北30m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約12.0m、奥行約19.5m、規模257㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	街路	基準方位	交通	高崎駅南東方950m	法令(1住居(60,180)) 規制							
	地域要因の将来予測	一般住宅やアパートの中に空地等が見られる駅まで徒歩圏内の住宅地域で、熟成度を高めつつ推移している。需要は底堅く、地価は上昇傾向にて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	+2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,700 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	45,600 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	同一需給圏は高崎市街地及びその周辺部に位置する住宅地域。需要者は高崎市に居住し、自己住居の所得を目的とする勤労者層やファミリー層が中心であるが、同一需給圏外からの転入者も見られる。当地域は居住環境が良好であるため、根強い需要が認められるが、新規分譲地等の供給は減少傾向にある。土地は170㎡程度で1,400万円程度、新築の戸建住宅は2,900万円程度が需要の中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見受けられるが、需要の中心は自用の住宅であり、賃貸市場は未成熟で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域であるため、実証性が高い比準価格を中心に、収益価格を参考として、指定基準地等との均衡を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	高崎-34					85,400			交通	0.0		交通	-3.0
	公示価格	82,800 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [99.4]	100				環境	0.0		環境	+2.5
										画地	0.0		行政	0.0
										行政	0.0		行政	0.0
										その他	0.0		その他	0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	高崎(県)-8	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	0.0
	前年指定基準地の価格	101,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [105.0]	100 [117.0]	100	85,500			交通	0.0		交通	0.0
										環境	0.0		環境	+17.0
										画地	+5.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	84,900 円/㎡	価格変動要因の	[要因]	[地域]	[個別的要因]	高崎駅周辺では大型公共施設の整備等の再開が進行、交通機関の充実等により北関東・甲信越の拠点都市としての重要性が増している。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格					円/㎡	駅まで徒歩圏内の居住環境が良好な郊外の住宅地域で、土地需要は底堅く推移している。			
	変動率	年間	+0.9 %	半年間	%					個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
高崎(県)-22	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋 印
鑑定評価額	16,400,000 円		1㎡当たりの価格	73,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価 [令和 3年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	59,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市上並榎町字八反田 2 0 5 番 4			地積 (㎡)	223 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200) (その他)				
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅にアパート等が見られる住宅地域	東8m市道	水道、下水	北高崎 1.8km						
(2)近隣地域	範囲	東 620 m、西 30 m、南 60 m、北 580 m			標準的使用	低層住宅地						
	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 長方形										
	地域的特性	特記事項	街路、区画が整然とした住宅地域	街路	基準方位北 8.0 m市道	交通施設	北高崎駅 北西方1.8km	法令	2 中専 (60, 200) 規制			
地域要因の将来予測	アパートや分譲住宅等多い住宅地域で、今後も同様に推移していくと予測する。地価は上昇を続けているが、競合する地域も多く需要は流動的であるため、徐々に落ち着き安定化していくものと推測する。											
(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	73,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	41,000 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	同一需給圏は高崎市の住宅地域である。主たる需要者は高崎市に在勤又は居住する勤労者層が中心で、他の市町村からの需要も見られる。街路、区画の整然性を有し住環境が良好で、店舗、病院等にも近く国道等複数の幹線道路へのアクセス性も良好であり、需要は安定的である。市場の中心的価格帯は 2 0 0 m程度程度の土地の場合で 1 3 0 0 ~ 1 5 0 0 万円前後、新築住宅を含む場合で 3 0 0 0 万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅も多い住宅地域であるが、多くが遊休土地の有効利用を目的とした賃貸建物であるため、家主の多くは建物建築費の回収を当初前提とする家賃設定を行い、市場がそれに先導され賃料相場は土地価格に見合うだけの額となっていない。従って、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性の高いと判断される比準価格を採用し、収益価格は参考に止め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況 形成要因の	[要因]	北関東の高速交通網の拠点都市であり県内随一の商業都市である。高崎駅周辺等では開発が進み発展が見られるが郊外はやや低迷が続く。					
	前年標準価格		73,000 円/㎡				区画整然とした利便性が良い住宅地域で、新規分譲も多く外部からの流入も見られ、需要は安定的に推移している。					
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地				個別的要因に変動はない。					
	標準地番号		高崎-4									
公示価格		73,300 円/㎡		変動率		年間	+0.5 %	半年間	+0.1 %			

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 石田不動産鑑定士事務所. Includes 高崎(県)-23, 群馬県, 群馬第2, 氏名, 不動産鑑定士 石田 寛 印.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和3年1月], 65,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等の前か.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
高崎(県)-24	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 立木 圭 印
鑑定評価額	2,730,000 円	1㎡当たりの価格	8,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市倉渚町三ノ倉字中村4601番7				地積(㎡)	329	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他) (土砂災害警戒区域)						
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南500m、北500m		標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形											
	地域的特性	特記事項	農地の多く見られる国道背後の住宅地域	街路	基準方位北5m市道	交通施設	群馬八幡駅北西方19km	法令 都計外(土砂災害警戒区域) 規制					
地域要因の将来予測	農地が多い中に一般住宅や農家住宅の見られる住宅地域で、特段の変動要因は見られず、当面の間現状維持傾向による推移が予測される。地価は依然として下落傾向にて推移するものと予測される。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	+0.5					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	8,300 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市北西部の旧郡部を中心とした住宅地域。需要者の中心は高崎市倉渚町地区に在住等の地縁者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。高齢化、過疎化傾向にある農村集落地域であり、親族間取引以外の取引は僅少で需要は極めて低迷している。土地取引がほとんど見受けられないため、市場における中心価格帯の把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は賃貸市場が成立しておらず、適切な収益事例の把握が困難なため求められなかった。一方、比準価格は同一需給圏内の類似地域に係る取引事例から適切に比準され、求められた試算価格は地域の地価水準を的確に把握している。よって、実証性の高い事例から求めた比準価格を標準とし、公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +9.0 環境 +32.5 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	12,500 円/㎡	[99.2] 100	100 [103.0]	100 [145.9]	[100.5] 100	8,290						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	8,500 円/㎡		価格変動状況 要因	[要因]	高崎駅周辺では大型公共施設の整備等の再開が進行、交通機関の充実等により北関東・甲信越の拠点都市としての重要性が増している。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡			[地域]	特段の変動要因は認められないが、過疎化、人口減少の影響から需要は極めて低迷。			
	変動率	年間	-2.4 %	半年間	%	[個別]			個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所		
高崎(県)-25	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士	石川 健太郎	印
鑑定評価額	7,100,000 円		1㎡当たりの価格		47,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	個別評価

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	高崎市棟高町字水窪1137番3外(中央第二51街区1137-3外)				地積(㎡)	150	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(40,80)						
	1:2	住宅W2	一般住宅を中心に共同住宅等も見受けられる新興住宅地域	南6m区画街路	水道、ガス、下水	群馬総社5.9km	(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東50m、西70m、南50m、北70m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約12m、規模150㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	中央第二土地区画整理事業が施行中の新興住宅地域	街路	基準方位北6m市道	交通	群馬総社駅南西方5.9km	法令(40,80)規制					
	地域要因の将来予測	新型コロナウイルスによる不動産需要への懸念も存するが、当該地域は利便性の良好な新興住宅地域であり新規住宅も徐々に増加していくと思料される為、地価は横這いから上昇傾向で推移していくと予測する。											
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	+5.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,300 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は旧群馬町を中心とする住宅地域である。需要者の中心は高崎市内広域の在住者、周辺市町村からの転入者で第1次取得者が多く見受けられる。当該圏域では住環境の良好な地域とそれ以外で二極化している。当該地域は区画整理事業施行中の新興住宅地で住環境が良好な為、需要が見込める地域である。市場の中心価格帯は、土地は2000㎡程度で1,000万円前後、新築住宅を含む場合で2,000~3,000万円程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心の地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。また、面積も小さいため共同住宅の想定も困難となる。以上より、信頼性の有る取引事例より求めた比準価格を採用し、類似の公示地及び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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-5.0
	標準地番号	高崎-9					47,200	標準化補正	交通	0.0		交通	+4.0
	公示価格	51,700 円/㎡	[100.2] 100	100 [105.0]	100 [109.7]	[105.0] 100		環境	0.0	+5.0	環境	+11.0	
								画地	0.0	0.0	行政	0.0	
								行政	0.0	0.0	その他	0.0	
								その他	0.0	0.0			
(9)指定からの検討	指定基準地番号	高崎(県)-16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格	43,200 円/㎡	[99.1] 100	100 [102.0]	100 [93.3]	[105.0] 100	47,200	標準化補正	交通	0.0		交通	+9.0
								環境	0.0	0.0	環境	-13.5	
								画地	+2.0	0.0	行政	+1.0	
								行政	0.0	0.0	その他	0.0	
								その他	0.0	0.0			
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	47,300 円/㎡								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%								
	変動状況	[要因] 一般的 新型コロナ等の影響による景気の不透明感を反映して県内不動産需要が懸念される。上昇地点も見受けられるが、郊外の地価は下落傾向。 [要因] 地域 区画整理中の新興住宅地域である。空地部分も見受けられるが、住環境の良好な旧群馬町地区区内で人気の住宅地域の為、需要は底堅い。 [要因] 個別的 個別的要因の変動は特に無い。											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
高崎(県)-26	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛 印
鑑定評価額	2,930,000 円	1㎡当たりの価格	5,350 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月12日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1倍
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市箕郷町善地字中善地825番2外				地積 (㎡)	548 ()	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, 200) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西200m、南100m、北150m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約30.0m、奥行約20.0m		規模	600㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	旧郡部の山間農家集落	街路	標準方位北、4.5m市道	交通施設	群馬八幡駅 北西方10km 法令 (都) (70, 200) 規制					
	地域要因の将来予測	山間農家集落地域で特段の変動も見られず、今後とも現状維持傾向にて推移すると予測する。高崎市中心地への選好性の高まり、過疎化等の影響により、地価は下落傾向が続くものと見られる。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地	+0.5 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,350 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	同一需給圏は西毛地区の旧郡部に存する農家住宅を中心とする住宅地域である。主たる需要者は高崎市に居住する地元住民が大半を占め、山間集落地域の市場は新規参加者が乏しいため限定的な取引に留まっている。分譲住宅地の供給はほとんど見られず、過疎的傾向により需要は弱含みであり地価は弱含んでいる。土地取引における画地規模は大小様々であるので取引の中心価格帯を把握することは困難である。新築戸建住宅の市場は成立していない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域内での土地取引は自用目的が支配的である。一方、過疎化が進む近隣地域では共同住宅等の収益物件は見いだせず、収益価格は求められなかった。よって、指定基準地との検討を踏まえ、実証性の高い比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]	[]	100				
(9) 指定基準地	指定基準地番号	高崎(県)-24	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	8,500 円/㎡	[97.4]	100	100	[102.5]	5,340					
(10) 対年間の標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	5,480 円/㎡							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間	-2.4 %	半年間	%							
	変動状況	[一般的要因] 県内随一の商業都市で県下第1位の人口を有する。新幹線、高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性が高まっている。 [地域要因] 山間地域の土地需要は乏しい状況が続いている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
高崎(県)-27	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄 印
鑑定評価額	5,290,000 円	1㎡当たりの価格	27,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市根小屋町字上石堂2227番5				地積 (㎡)	196	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		「調区」(70, 200)			
	1:1.2	住宅W2	小規模の一般住宅が多い丘陵地の住宅地域	北東4m市道	水道、ガス、下水	根小屋900m		(その他)(70, 160)			
(2) 近隣地域	範囲	東370m、西500m、南250m、北180m 標準的使用 低層住宅地				標準的画地の形状等 間口約12.0m、奥行約17m、規模200㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	高崎市郊外の丘陵地帯にある住宅地域	街路	標準方位北4m市道	交通施設	根小屋駅西方900m	法令規制	「調区」(70, 160)		
	地域要因の将来予測	高崎市郊外の丘陵地帯に造成された住宅団地。街路の系統連続性が劣り需要が低迷している地域である。今後も弱含みお傾向が続くと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市の住宅地域である。主たる需要者は高崎市に在勤又は居住する持家志向の勤労者層が大半を占める。北向きの緩傾斜の地域であり、街路条件が劣る土地が多いため、需要は弱含みである。土地は200㎡程度で60万円前後であり、新築の戸建住宅が1800万円前後の物件が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用し、当該事例に適切な補修性を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的な価格であり、説得力を有している。収益価格については自己使用を中心とする住宅地域であり、賃貸需要が乏しく投資採算性による取引がなされていないことから、収益還元法は適用しない。以上より、市場の実態を反映し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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[]	100	100	[]	100		標準化補正	0.0	0.0	0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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
	高崎(県)-28	[98.6]	100	100	[101.0]	27,500		標準化補正	0.0	0.0	0.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規					[一般的要因] 県内の景気は、人口減少、高齢化等により一部の区画整理地、中心部を除いては地価は下落傾向が続いている。			
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地					[地域要因] 北向き傾斜地域であり、街路条件が劣る画地が多く、土地需要は弱い地域である。			
	前年標準価格	27,800 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 -2.9 %	半年間								

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
高崎(県)-28	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛 印
鑑定評価額	6,060,000 円	1㎡当たりの価格	28,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月12日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市箕郷町上芝字社宮司423番20				地積 (㎡)	214 ()	法令上の規制等												
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)1中専 (60,200)													
	1:1	住宅 L S 2	民間業者開発による区画整然とした住宅団地	北6m市道	水道、下水	北高崎 6.6km	(その他)													
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 200 m、南 70 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 15 m、奥行約 15 m、規模 225 ㎡程度、形状 正方形																		
	地域的特性	特記事項	区画整然とした郊外の住宅団地	街路	標準方位北、6 m市道	交通施設	北高崎駅 北西方6.6km	法令規制 (都)1中専 (60,200)												
	地域要因の将来予測	住宅団地として熟成しており、当面の間、利用の現況は現状維持で推移するものと予測する。将来は当該住宅団地の南側を西毛広幹道が開通することから期待は高い。																		
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0																
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,300 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	15,200 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市箕郷町周辺の住宅地域である。需要者は高崎市を中心に周辺市町村に居住又は勤務する自己居住を目的とした一次取得者が中心である。区画街路が整然とし居住環境が良好のため一定の需要は見込まれる。但し、小学校から遠いことが難点であり、需要の伸びは限定的である。土地は600万円程度、新築の戸建住宅が2000万円程度の物件が中心である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は住宅団地として成熟しており、収益性よりも居住の快適性・利便性を重視される地域である。周辺には共同住宅も見受けられるが、自用目的の取引が中心で賃貸市場の成熟度も低く、土地価格に見合う賃貸水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算された。よって、標準地との検討を踏まえ、信頼性の高い取引事例を基礎にして求めた比準価格を採用し、想定要素を含む収益価格を参考にとり、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 +4.0	環境 -3.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 高崎-37	[99.2] / 100	100 [102.0]	100 [99.9]	[100.0] / 100	28,200	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 +4.0	環境 -3.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他	
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因]	県内随一の商業都市で県下第1位の人口を有する。新幹線、高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性が高まっている。														
	前年標準価格 28,700 円/㎡				[地域要因]	区画整然とした住宅団地で住環境は良好である。														
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。															
	標準地番号 公示価格 円/㎡			変動率	年間 -1.4 %	半年間 %														

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社 石田不動産鑑定士事務所. Includes 高崎(県)-29, 群馬県, 群馬第2, 氏名, 不動産鑑定士 石田 寛 印.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和3年7月1日 and 令和3年7月12日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 高崎市箕郷町矢原字藤森506番8. (2) 近隣地域: 東80m, 西80m, 南50m, 北100m. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +0.5. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 18,800 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は概ね高崎市箕郷町である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は農家住宅地域として推移しており. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 高崎-37, 公示価格 29,000 円/m². (9) 指定基準地: 指定基準地番号 高崎(県)-28, 前年指定基準地の価格 28,700 円/m². (10) 対年標準価格等の前か: 対年標準価格 19,100 円/m², 変動率 年間 -1.6%.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
高崎(県)-30	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄 印
鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	51,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月6日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡	
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						個別評価

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	高崎市菅谷町字紺屋貝戸676番7 (菅谷高畑16街区676-7外)				地積 (㎡)	229 ()	法令上の規制等	1低専 (40,80)		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
	1:1	住宅 L S 2	一般住宅のほかアパート、空地等も見られる区画整理進捗中の住宅地域	北6m区画街路	水道、下水	井野 2.8km					
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 150 m、南 200 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 16 m、規模 240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	地域的特性	特記事項	区画整理事業進行中	街路	基準方位：北 6.0m区画街路	交通施設	井野駅 北西方2.8km	法令	1低専 (40,80)		
	地域要因の将来予測	区画整理事業が進行中の新興住宅地域で、街区の整備が進んでおり、今後は発展的に地域が成熟していくことが期待されるが、コロナの影響がどの程度の期間に及ぶかによって土地需要への影響が左右されると思われる。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,800 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	同一需給圏は旧群馬町及び旧高崎市北部の圏域に位置する低層の一般住宅を中心とする地域である。需要者は高崎市及び周辺市町に居住又は勤務している一次取得者層が中心である。区画整理事業が進捗中で、商業施設等にも近接しており、地域は発展的で生活利便性の向上とともに需要も高まりつつある。市場の中心的価格帯は、土地が200㎡で約1,200万円程度、新築住宅で、2,500万円程度の物件が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の画地規模が小さく、有効的な賃貸建物の建築を想定することが非現実的であるため、収益価格の試算は行わなかった。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	高崎(県)-5	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	58,900 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	51,700				
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	51,200 円/㎡							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 +1.2 %	半年間	%	[要因] 一般的 [要因] 市内住宅地へのコロナウイルス感染症の影響は限定的で、利便性の高い地域はもとよりそれ以外の地域においても地価への影響は少ない。 [要因] 旧群馬町に存するも、区画整理が進み周辺は発展的で商業施設等へ接近性に優れ、需要は底堅く、地価は上昇している。 [要因] 個別的 個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社君島不動産鑑定士事務所		
高崎(県)-31	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	君島 准逸	印
鑑定評価額		4,440,000 円		1㎡当たりの価格		27,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市金古町字王塚1535番47			地積(㎡)	161	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1低専(50,100) (その他)					
	1:1.5	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並び郊外の区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道	群馬総社6km							
(2)近隣地域	範囲	東400m、西100m、南80m、北80m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状ほぼ長方形											
	地域的特性	特記事項	旧郡部の住宅団地で住民の高齢化が進んでいる	街路	基準方位北6m市道	交通施設	群馬総社駅西方6km	法令規制	1低専(50,100)				
	地域要因の将来予測	市街地から遠い熟成した住宅団地で、生活利便性に劣るため需要は低調で取引は少ない。よって、今後とも地価は下落傾向が続くと予測される。											
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +5.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,600 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	同一需給圏は高崎市北部郊外の旧郡部に位置する住宅地域で、需要者は高崎市及び周辺市町に在住する勤労者層が中心である。当地域は市街地から遠く、生活利便性に難点が見られることや住民の高齢化が進んでいるため需要は乏しい。また、他の新興住宅地との競合から市場性も減退しており、取引は極めて少ない。土地は160㎡程度で400~500万円程度、新築の戸建物件は2,000万円前後が取引の中心である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い取引事例より比準して求められた実証的且つ客観的な価格である。なお、対象基準地は画地規模が小さく、経済合理性の高い賃貸住宅を想定することが非現実的であるため、収益価格は求めなかった。当地域は居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、さらにコロナ禍における経済情勢並びに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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100						
(9)指定からの検討	指定基準地番号	高崎(県)-28	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	28,700 円/㎡	[98.6]	100	100	[105.0]	27,600						
			100	[100.0]	[107.5]	100							
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	[要因] 県内最大の人口を有する商業都市であるが、商業地はJR高崎駅周辺と既存の商業地との間で集客力に差が見られ、二極化が進んでいる。							
	前年標準価格		28,300 円/㎡			[地域] 熟成度の高い郊外の住宅団地であるが、生活利便性に劣るため需要は低調で、依然として地価は下落傾向にある。							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地			[個別的] 個別的的要因に変動はない。							
	標準地番号		標準地										
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	-2.5 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社君島不動産鑑定士事務所		
高崎(県)-32	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	君島 准逸	印
鑑定評価額	5,340,000 円		1㎡当たりの価格		34,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	27,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市三ツ寺町字寺北45番2			地積(㎡)	157	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (50, 100)					
	台形 1.2:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ三ツ寺公園に近接する住宅地域	西4.7m市道	水道、下水	井野 4.9km		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 60 m、南 200 m、北 190 m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	地域的特性	特記事項	旧郡部に所在する成熟度中位の住宅地域	街路	基準方位 北 4.7 m市道	交通施設	井野駅 北西方4.9km	法令	1 中専 (50, 100)				
	地域要因の将来予測	郊外の閑静な住宅地域で、コロナ禍における需給動向に大きな変化は見られない。しかし、大型商業施設や小学校に近い新興住宅地域に比べて需要は低調で、地価は弱含みの傾向が続くと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 34,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡											
	原価法	積算価格 / 円/㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市北部で旧群馬郡内の圏域を中心とする住宅地域である。需要者は同圏域に在住する勤労者層やファミリー層が中心。当該地域は最寄り商業施設から遠く、生活利便性にやや難点が見られるため、大規模商業施設に近い新興の住宅地域に比べて需給動向は低調である。土地は200㎡程度で700万円程度、新築戸建住宅は2,100万円程度が取引の中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域に共同住宅は見られるが、対象基準地は規模的に小さく、賃貸物件を想定することが困難であることから収益還元法の適用は割愛した。一方、比準価格は同一需給圏内の類似地域に係る取引事例から適切に比準されており、求められた試算価格は地域の地価水準を的確に把握している。よって、実証性の高い取引事例から求めた比準価格を採用し、さらにコロナ禍における経済情勢並びに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	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	地域要因	街路	
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]	100		標準化補正	交通		環境	行政
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	高崎(県)-16	[99.1]	100	100	[102.0]	34,000		標準化補正	交通	0.0		交通	+7.0
(10) 対象基準地の検討	前年指定基準地の価格	[99.1]	100	100	[102.0]	34,000	内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+16.5
	43,200 円/㎡	100	[102.0]	[125.9]	100	34,000		標準化補正	画地	+2.0		行政	0.0
対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[要因]		県内最大の人口を有する商業都市であるが、商業地はJR高崎駅周辺と既存の商業地との間で集客力に差が見られ、二極化が進んでいる。						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地		[要因]		郊外新興住宅地との競合関係にあるが、商業施設や小学校等への接近性に劣ることから、需要は弱含みである。						
対年の検討	標準地番号	公示価格	円/㎡		[要因]		個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	-1.4 %	半年間	%								

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株名. Includes values like 高崎(県)-33, 群馬県, 第2, 氏名, 岡田 忠彰.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和3年7月1日 and 令和3年7月9日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (高崎市下室田町字中村286番2), area (460 m²), and price (20,200 円/m²). Contains various sub-tables for comparison and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱岡田不動産鑑定事務所	
高崎(県)-34	群馬県	第2	氏名	岡田 忠彰	印
鑑定評価額	2,940,000 円		1㎡当たりの価格		6,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年4月16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市上室田町字両庭1600番2			地積(㎡)	452	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)(70,200)	(その他)					
	1.2:1	住宅W2	農地の中に農家住宅や一般住宅が見られる丘陵地勢の住宅地域	南西5.9m市道	水道	群馬八幡13km								
(2)近隣地域	範囲	東150m、西300m、南200m、北120m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約20m、規模500㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	榛名地区西部の山間集落地域で、農地、遊休地間に住宅が散在する地域	街路	基準方位北5.9m市道	交通施設	群馬八幡駅北西方13km	法令規制	(都)(70,200)					
地域要因の将来予測	農地等の中に農家住宅、一般住宅、事業所等が見られる山間部の住宅地域。価格低位で、取引数も少なく、新型コロナウイルス感染症の影響は軽微だが、地価は当面弱含みで推移すると予測する。													
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			6,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格			/ 円/㎡									
	原価法	積算価格			/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格			/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は旧榛名地区の国道背後の山間集落地域と把握した。需要者の中心は、居住を目的とした地縁的選好性を有する取得者層。榛名地区西部の山間集落地域であり、地価下落に伴う旧市部への回帰現象や振興住宅地域と既成住宅地域との相対的な環境の良否による需要の二極化等により需要は極めて低迷しており、近年では分譲地等はほとんど見られない。取引が少なく、成約単価にもかなり幅があり、市場における中心価格帯の把握は困難である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。旧榛名町域の戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場は成立していないため、収益還元法は適用できなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、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	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	藤岡-9					6,500		環境	0.0	交通		+3.0	環境
	公示価格	11,100 円/㎡	[98.7] 100	100 [100.0]	100 [170.3]	100		画地	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
								その他	0.0			その他	0.0	
(9)指定からの検討	指定基準地番号	高崎(県)-24	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	0.0
	前年指定基準地の価格	8,500 円/㎡	[97.6] 100	100 [100.5]	100 [128.2]	100	6,500		交通	0.0	交通		-1.0	環境
								画地	+0.5	行政	0.0	行政	0.0	
								その他	0.0			その他	0.0	
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	前年標準価格		6,600 円/㎡		[要因] 人口37万人を擁する中核市。高崎駅を中心に大規模な商業施設、公共施設等の建設が進み、県内における優位性が更に高まっている。 [地域] 丘陵地勢の農村集落地域であり、付近に利便施設等はなく、域内取引中心。人口減少の影響が大きく地価は弱含みである。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	-1.5%	半年間	%									

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定		
高崎(県)-35	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士	海老沼 宏次	印
鑑定評価額	4,140,000 円		1 m ² 当たりの価格		20,700 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和3年 7月 9日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和3年1月]	円/m ²
(2) 実地調査日	令和3年 6月 7日	(5) 価格の種類	正常価格		1.1 倍	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市本郷町字塚中550番2				地積 (m ²)	200	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)1中専 (50, 100)							
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	北東5.2m市道	水道	群馬八幡 5km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 100 m、北 50 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 m ² 程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	丘陵地勢にある既存の住宅地域	街路	標準方位北 5.2 m市道	交通施設	群馬八幡駅 北西方5km	法令規制	(都)1中専 (50, 100)					
	地域要因の将来予測	近隣を西毛広域幹線道路が通過する予定であり、完成の際には前橋市内や大型ショッピングセンター等へのアクセスが大幅に向上すると見込まれる。												
(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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 20,700 円/m ²												
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²												
	原価法	積算価格 / 円/m ²												
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²												
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧榛名町や高崎市北西部を中心とする住宅地域。需要の中心は30~40代の周辺市町在住の勤労者ないし地縁者が中心である。丘陵地勢にある住宅地も多く市街地からも離れているため、住宅地需要は高崎市内にあっては弱い。市場の中心価格帯は土地で500万円程度、新築戸建住宅は2,000万円前後が取引の中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益還元法は、標準地の規模により適切な共同住宅を想定することが困難であるため、適用を見送った。標準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	高崎-22					20,700		交通	0.0	環境	0.0	行政	-2.0
	公示価格	28,300 円/m ²	[100.8] 100	100 [102.0]	100 [136.2]	100		画地	+2.0	行政	0.0	その他	+39.0	
								その他	0.0					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	高崎(県)-28	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	前年指定基準地の価格	28,700 円/m ²	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [138.3]	100	20,700		交通	0.0	環境	+37.0	行政	-1.0
								画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	
								その他	0.0					
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況 形成要因	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症は、現時点で不動産取引に大きな影響を与えていないが、将来的な不透明感は払しょくできない状況にある。								
	前年標準価格		21,200 円/m ²			[地域要因] 既存の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号		円/m ²											
	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	群馬土地株式会社		
高崎(県)-36	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	茂原 太年	印
鑑定評価額	9,340,000 円		1㎡当たりの価格		29,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月7日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市吉井町吉井字柵687番2				地積(㎡)	321	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)1中専(60,200) (その他)(60,180)							
(2)近隣地域	範囲	東150m、西150m、南100m、北100m		標準的使用	低層住宅地									
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	街路	基準方位	交通施設	法令規制	(都)1中専(60,180)							
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅の中に農地も見られる住宅地域で、北方近傍に国道254号バイパスが開通したが、当面は現状を維持し、地価は下落傾向で推移するものと予測する。												
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,100 円/㎡				(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0					
	収益還元法	収益価格	12,100 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は、旧吉井町を中心に周辺市町村を含む住宅地域。需要者は、同圏内に在住する勤労者層が中心であるが、近隣市町からの転入も見られる。駅や商業施設に近く、比較的利便性の良い住宅地域であるが、周辺の新興住宅地域との競合等により、需要は弱含み傾向で推移している。土地は400~700万円程度、新築の戸建住宅で1,700~2,200万円程度が取引の中心と考えられる。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性の高い複数の取引事例から求められた実証的で信頼性の高い価格である。一方、収益価格は、賃貸市場の成熟度が低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算されたと考えられる。基準地は住宅地域内にあり、収益性よりも居住の快適性を中心に価格が形成されるため、市場性を反映した比準価格を重視して収益価格は参考にとり、指定基準地等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	富岡-1	公示価格	[98.4]	100	100	[100.0]	29,100	交通	0.0	環境	+15.0	行政	0.0	
(9)指定からの検討	指定基準地番号	高崎(県)-28	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	前年指定基準地の価格	28,700 円/㎡	[98.6]	100	100	[100.0]	29,000	交通	0.0	環境	+3.0	行政	0.0	
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	29,600 円/㎡	[要 因]	[地 域 要 因]	[個 別 的 要 因]	県内随一の商業都市。JR高崎駅周辺における大型集客施設の完成等もあり、コロナ禍ではあるものの、中心部の需要は根強い。					
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格				円/㎡	駅や商業施設への接近性に優れた比較的利便性の良い住宅地域であるが、周辺の新興住宅地域との競合等により、需要は弱含み傾向。				
変動率	年間	-1.7%	半年間	%	個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
高崎(県)-37	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄 印
鑑定評価額	6,700,000 円	1㎡当たりの価格	21,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月6日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市中里町字薬師259番3				地積(㎡)	319	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70, 200) (その他)(70, 168)					
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西100m、南150m、北300m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北 4.2m市道			
	地域的要因の将来予測	市街化調整区域に存することから、周辺には農地が多く見られ、環境の変化に乏しい地域であり、需要は弱含みで推移している。今後も地価は下落傾向で推移すると予測する。			交通施設	群馬総社駅 南西方6.9km	法令規制	「調区」(70, 168)				
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,000 円/㎡			角地	0.0					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は旧群馬町内の市街化調整区域に存する、一般住宅を中心とする住宅地域である。需要者は高崎市及び周辺市町に居住又は勤務している一次取得者層が中心である。郊外にあるため利便性が低く、都市計画法等の制限により宅地供給は少なく、需要は低迷しており、土地取引は少ない。需要の中心価格帯は、土地は500万円程度、新築の戸建住宅は1900万円程度である。当該地域における新型コロナウイルス感染症の影響は少ないものと思料する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の調整区域であることから、共同住宅は少なく、自用の戸建住宅が中心であり、賃貸市場が成熟していないため、収益価格の試算は行わなかった。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他			
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+5.0
	高崎(県)-28							交通	0.0		交通	-4.0
(10) 対象基準地の前	前年指定基準地の価格	[98.6]	100	100	[100.0]	21,000	環境	0.0		環境	+20.5	
	28,700 円/㎡	100	[100.0]	[134.8]	100		画地	0.0		行政	+11.0	
							行政	0.0		その他	0.0	
							その他	0.0				
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	市内住宅地への新型コロナウイルス感染症の影響は限定的で、利便性の高い地域はもとよりそれ以外の地域においても地価への影響は少ない。						
	前年標準価格	21,400 円/㎡				[地域]	農地等が多く見られる市街化調整区域内の住宅地域で、周囲の環境の変化も少なく、需要は弱含みで推移している。					
-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地			[個別的]		個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-1.9 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社		
高崎(県)-38	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	茂原 太年	印
鑑定評価額	5,640,000 円		1㎡当たりの価格		10,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月7日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市吉井町多比良字宿畑2265番1				地積(㎡)	517	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)(70,200)								
	1:1.5	住宅W2	農家住宅、一般住宅を中心とする農村集落地域	北5m市道、西側道	水道	馬庭3.8km	(その他)								
(2)近隣地域	範囲	東130m、西150m、南200m、北180m			標準的使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500㎡程度、形状ほぼ長方形													
	地域的特性	特記事項	既存の山間部農家集落地域	街路	基準方位北5m市道	交通	馬庭駅南方3.8km								
	地域要因の将来予測	農家住宅、一般住宅が混在する農家集落地域で、格別の変動要因は認められず、現状維持で推移すると予測される。過疎化や高齢化の影響で当該地域の需要は弱含みであり、地価は下落傾向で推移している。													
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地														
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,900 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/㎡												
(4)対象基準地の個別的要因	方位角地 0.0 +2.0														
(6)市場の特性	同一需給圏は、旧吉井町を中心に周辺市町村を含む農家混在住宅地域で、需要者は、同圏内に地縁の選好性を有する勤労者層が中心と想定される。旧吉井町の丘陵地にある農家集落地域で、市の中心部等から遠く生活利便性に難があり、需要は限定的で不動産取引は低迷している。市場の中心価格帯は、土地の画地規模等によりまちまちであり、新築戸建住宅の売り物件は見当たらない状況である。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性の高い複数の取引事例から試算した実証的で信頼性の高い価格である。また、基準地の周辺には共同住宅等が見られず、賃貸物件を想定することができなかった。収益価格を求めることができなかった。基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、周辺地域の取引動向が価格形成に大きく影響することから、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号	甘楽-2					10,900		環境	0.0	交通	+3.0	環境	+46.0	
	公示価格	16,400 円/㎡	[99.4]	100	100	[102.0]	100		画地	+1.5	行政	0.0	行政	0.0	
			100	[101.5]	[150.4]	100			行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
									その他	0.0					
(9)指定からの検討	指定基準地番号	藤岡(県)-5	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	0.0	
	前年指定基準地の価格	14,000 円/㎡	[96.4]	100	100	[102.0]	100		交通	0.0	交通	+1.0	環境	+23.0	
			100	[102.0]	[124.2]	100			環境	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
									画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	
									その他	0.0					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格		11,200 円/㎡		価格変動状況	[要因]	県内随一の商業都市。JR高崎駅周辺における大型集客施設の完成等もあり、コロナ禍ではあるものの、中心部の需要は根強い。					
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡	既成の山間部農家集落地域で、生活利便性が劣り、地域要因に特段の変化は認められず、地価は弱含みで推移している。								
	変動率	年間	-2.7%	半年間	%	[個別的要因]					個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎		
高崎(県)-39	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	長谷川 玄	印
鑑定評価額	6,030,000 円		1㎡当たりの価格		23,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市吉井町長根字宿裏1506番2				地積 (㎡)	259	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					
	台形 1:1	住宅 W2	中規模一般住宅のほか農地や作業が見られる住宅地域	南5m市道	水道	西吉井 780m	(都) (70, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 200 m 標準的使用 戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	旧吉井町郊外の住宅地域	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	西吉井駅 南西方780m 法令 (都) (70, 200) 規制				
	地域要因の将来予測	戸建住宅や作業所、農地が散在する地域であり、特段の変動要因が無いことから、今後も現状を維持すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.5				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 23,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市内の住宅地域一円であるが、特に代替競争等の関係が強いのは、旧吉井町の住宅地域一円である。需要者は、高崎市に居住又は勤務する自己住居を目的とした取得者が中心である。利便性や街路条件が劣るため需要は弱含みである。土地は200㎡で600万円程度が中心である。新築の戸建住宅は1800万円程度が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用し、当該事例に適切な補修性を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的な価格であり、説得力を有している。収益価格については自己使用を中心とする住宅地域であり、賃貸需要が乏しく投資採算性による取引がなされていないことから、収益還元法は適用しない。以上より、市場の実態を反映し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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[]	100	100	[]	100					
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	高崎(県)-28										
	前年指定基準地の価格	[98.6]	100	100	[101.5]	23,400					
	28,700 円/㎡	100	[100.0]	[122.8]	100						
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	一般的要因 県内の景気は、人口減少、高齢化等により一部の区画整理地、中心部を除いては地価は下落傾向が続いている。						
	継続 新規				地域要因 周辺地域の住宅地需要は減少傾向であり、旧吉井町中心部付近に需要がシフトしている。						
	前年標準価格 23,800 円/㎡				個別的要因 個別的要因に変動はない。						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等同一地点)である場合の検討										
	代表標準地 標準地										
	標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
	変動率	年間	-2.1 %	半年間							