

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	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所	
伊勢崎(県)-1	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士	原 孝幸 印
鑑定評価額	12,700,000 円		1㎡当たりの価格	41,400 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9日	(6)路線価	[令和3年1月]	33,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月16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	伊勢崎市太田町1109番				地積 (㎡)	306 ()	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 120 m、西 180 m、南 200 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 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形		地域的特性	特記事項	土地区画整理事業が施行済の区画整然とした住宅地域	街路	標準方位 北 6 m市道	交通	伊勢崎駅 北西方1.6km	法令	1低専 (40, 80)			
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はないことから、当分の間、現状を維持すると予測する。地価は当面横ばい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	41,400 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	10,500 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	同一需給圏は伊勢崎市本庁管内の市街化区域一円の住宅地域であり、主な需要者は伊勢崎市に居住又は通勤する個人である。当該地域は市街地中心部に比較的近い旧来からの住宅地域で、昭和59年に土地区画整理事業の換地処分が行われ、区画整然とした住宅地域として熟成している。市場での中心価格帯は画地規模250㎡程度で土地は1,000万円程度、新築の戸建住宅は2,300~2,500万円程度である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には一般住宅のほかアパート等の収益物件も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあるため、戸建住宅等の自用目的での取引が中心となり、アパート建築は収益性よりも相続税対策等、遊休地の有効活用を目的とされることが多いため、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0	
	標準地番号	伊勢崎-21	[99.7]	100	100	[103.0]	41,500		環境	0.0	交通	+5.0	環境	-10.0	
(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	画地	+5.0	行政	+1.0	行政	+1.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	100		その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0		
(10) 対象標準地の前年からの検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	41,400 円/㎡					価格変動要因の	[一般的要因]	県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にあるが、個人消費を中心に基調としては持ち直している。			
	-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/㎡	[地域要因]	区画整然とした住宅地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はない。							
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社		
伊勢崎(県)-2	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	福田 清隆	印
鑑定評価額	10,400,000 円		1㎡当たりの価格		41,000 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8日	(6)路線価	[令和3年1月]	33,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月18日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		伊勢崎市波志江町1919番4			地積(㎡)	254	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1低専(40,80)				
	1:1.5	住宅W1	大規模住宅団地内の区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	伊勢崎2.2km		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東50m、西170m、南70m、北50m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約20m、規模280㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	市街地北方郊外の住宅地域	街路	基準方位北6m市道			
	地域的要因の将来予測	生活利便性や居住環境の比較的良好な区画整然とした住宅地域で、今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。地価は新型コロナウイルス感染症の影響は殆どなく横這い傾向にて推移すると予測する。			交通施設	伊勢崎駅北西方2.2km	法令規制	1低専(40,80)				
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +5.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	17,800 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市の市街地北方を中心とする郊外及び市街地外周部の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした第一次取得者層。生活利便性や居住環境の比較的良好な住宅地域であり、旧市部への回帰現象や居住環境等の良否による二極化等から需要は堅調で、新型コロナウイルス感染症の影響は殆どない。市場での中心価格帯は画地規模280㎡程度で土地は1,100万円程度、新築の戸建住宅は2,400万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、現在の賃貸市場に於いて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低位に試算された。よって、収益価格は参考に留め、実証的な比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	公示価格	伊勢崎-21	[99.7]	100	100	[105.0]	41,100	交通 0.0	環境 0.0	行政 +5.0	環境 -9.0	行政 +1.0
(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 0.0	地域要因	街路 -2.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	環境 -9.0	行政 +1.0	
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[要因]		景気は先行き不透明感が増大。県中東部の工業を中心とする中核都市。人口は微増傾向。						
	-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			[地域]		特に変動要因はないが居住環境の良否による二極化等から需要は堅調で、新型コロナウイルス感染症の影響は殆どない。						
	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/㎡	変動率	年間	0.0 %	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, 87不動産鑑定事務所. Includes details for 伊勢崎(県)-3, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士 片柳 華絵.

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6月15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: 伊勢崎市波志江町新宿下1276番4. (2) 範囲: 東550m, 西1,200m, 南1,200m, 北1,100m. (3) 最有効使用の判定: 標準的使用と同じ. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位角地 +2.0, 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は伊勢崎市の市街化調整区域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: 周辺には共同住宅が殆ど見受けられず戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である. (8) 公示価格: 代表標準地 伊勢崎-1, 公示価格 29,000 円/m². (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格 27,100 円/m², 変動率 年間 -0.7%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定	
伊勢崎(県)-4	群馬県	第1	氏名	堀口 由紀子 印	
鑑定評価額	9,040,000 円		1㎡当たりの価格	32,300 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5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	倍率種類別	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市馬見塚町3273番7				地積(㎡)	280	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	1:1	住宅W2	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	剛志2km	1低専(40,80) (その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東35m、西30m、南50m、北30m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約17m、奥行約16m、規模270㎡程度、形状ほぼ正方形						
	地域的特性	特記事項	街路	基準方位	交通	剛志駅南方2km	法令 1低専(40,80) 規制	
	地域要因の将来予測	一般戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。地域要因に特段の変動は見られず今後も現況を維持すると予測される。やや郊外に位置し新興住宅地域等と比較すると競争力に劣り、地価は微減傾向で推移すると予測される。						
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	10,600 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	同一需給圏は伊勢崎市内の住宅地域一円である。需要者は市内に在住・勤務の一次取得者が主体である。近隣地域及びその周辺は広瀬川の北西部に広がっており戸建住宅を中心に公園等も存するが、市街地からやや距離があり近隣に商業施設等はなく生活利便性に劣ることから需要は弱含みである。需要の中心価格帯は標準的画地程度の土地で900万円前後、新築戸建住宅で2,200万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は区画整然とした既成住宅地域である。収益物件も散見されるが土地活用の観点から建設されたものが多く、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低位に試算された。典型的需要者の目的は自己使用であり、代替競争不動産の取引価格を重視して意思決定を行うことから、市場の実態を反映した比準価格の説得力は収益価格より高い。よって比準価格を重視し収益価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号		[]	100	100	[]		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 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	円/㎡		100	[]	[]	100		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		[要因]			価格変動状況の要因 一般的 [要因] 土地取引件数は減少傾向、取引価格は新興住宅地域は横ばい、他地域は下落傾向。選好性の高い地域の需要は底堅いが他の地域は弱含み。 地域 [要因] 区画整然としたやや郊外の住宅地域で、選好性はやや劣り、需要はやや弱い。価格に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。 個別的 [要因] 個別的的要因に変動はない。
	前年標準価格	32,600 円/㎡						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地					
	標準地番号	伊勢崎-14						
	公示価格	32,400 円/㎡						
	変動率	年間	-0.9%	半年間	-0.3%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
伊勢崎(県)-6	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸 印
鑑定評価額	9,670,000 円	1㎡当たりの価格	40,800 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9日	(6)路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	33,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市東本町98番12				地積 (㎡)	237 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2住居 (60,200)							
	1.5:1	住宅 W1	一般住宅のほかにも事務所、医院等が見られる住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	新伊勢崎 400m	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 30 m、南 240 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 17 m、奥行約 15 m、規模 250㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	土地区画整理事業が施行済の区画整然とした住宅地域	街路	標準方位 北 6m市道	交通施設	新伊勢崎駅 東方400m	法令 2住居 (60,200) 規制						
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はないことから、当分の間、現状を維持すると予測する。地価は当面横ばい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			40,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格			/ 円/㎡									
	原価法	積算価格			/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格			/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市本庁管内の市街化区域一円の住宅地域であり、主な需要者は伊勢崎市に居住又は通勤する個人である。当該地域は市街地中心部に比較的近い旧来からの住宅地域で、昭和55年に土地区画整理事業の換地処分が行われ、区画整然とした住宅地域として熟成している。市場での中心価格帯は画地規模250㎡程度で土地は1,000万円程度、新築の戸建住宅は2,300~2,500万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最有効使用が低層住宅地で自用目的での取引が中心となり、また、画地規模が小さく、競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算しない。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であるため、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、代表標準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号	伊勢崎-21							環境	0.0		交通	+4.0	
	公示価格	39,700 円/㎡	[99.7] / 100	100 [105.0]	100 [96.8]	[105.0] / 100	40,900		画地	+5.0		環境	-5.0	
									行政	0.0		行政	0.0	
									その他	0.0		その他	0.0	
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			環境			交通		
									画地			環境		
									行政			行政		
									その他			その他		
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討						[一般的要因]	県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にあるが、個人消費を中心に基調としては持ち直している。						
	継続 新規							[地域要因]	対象標準地の西方約30m先まで都市計画道路が完成しているが、それ以降の部分については事業認可時期は未定である。					
	前年標準価格	40,800 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	%									

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

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 8,110,000 円, 1㎡当たりの価格, 44,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和3年1月], 36,000 円/㎡, 倍率種類.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 伊勢崎市連取町3293番8. (2) 近隣地域: 東50m, 西200m, 南40m, 北100m. (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 44,800 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、旧伊勢崎市内に存する住宅地域一円である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は幹線道路背後の新興住宅地域である。 (8) 公示価格: 代表標準地 伊勢崎-14, 公示価格 32,400 円/㎡. (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 対年の標準価格の検討, 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	須田不動産鑑定事務所
伊勢崎(県)-8	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 吉澤 卓 印
鑑定評価額	7,230,000 円	1㎡当たりの価格	39,700 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8日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	32,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月17日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市今泉町一丁目15番9				地積 (㎡)	182 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60, 200) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西200m、南150m、北60m		標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約13.0m、奥行約15.0m		規模	200㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	新伊勢崎駅から徒歩圏の整然とした住宅地域	街路	標準方位北5.8m市道	交通施設	新伊勢崎駅南東方800m 法令 (60, 200) 規制					
	地域要因の将来予測	戸建住宅が中心の郊外住宅地域であるが、特段の変動要因はみられないので、当面は現環境のまま推移すると予測される。新興住宅地域との競合から需要が低迷しているため、地価は下落基調が続くと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市中心部周辺とその外周の住宅地域である。需要者は市内に居住、勤務する一次取得者層が大半を占める。中心部近郊の住宅地域で、利便性に恵まれているものの、近年土地区画整理等による良質な住宅地が郊外で潤沢に供給されているため、相対的に新装感に劣る当地域の選好度は低下している。需要の中心となる価格帯は、土地が600~800万円、新築の戸建住宅で2,500万円前後。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には共同住宅もみられるが、対象基準地は画地規模が小さく、経済合理性に基づく共同住宅を想定することが困難なことから収益還元法は適用しなかった。対象基準地に係る需要者は快適性と市場動向を重視して行動すると考えられるので、取引事例から求められた比準価格は、市場参加者の動向を反映した価格として規範性が高いと判断される。従って、比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +5.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	伊勢崎-21	[99.7] 100	100 [105.0]	100 [99.8]	[105.0] 100	39,700					
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	39,800 円/㎡		価格変動要因の	[一般的要因]	県南部の工業都市。人口は微増から減少に転じる。大規模な区画整理により住宅、商業共に郊外化が進むが、中心部では空洞化が顕著。			
	-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/㎡			[地域要因]	中心部近郊の区画整然とした住宅地域であるが、特段の変動要因はみられない。郊外新興住宅地域との競合から需要は弱含みで推移する。		
	変動率	年間	-0.3 %	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社		
伊勢崎(県)-9	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	福田 清隆	印
鑑定評価額	5,620,000 円		1㎡当たりの価格		39,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価	[令和3年1月]	32,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月18日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市曲輪町19番25「曲輪町19-10」				地積(㎡)	142	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	住宅W2	一般住宅が多い利便性の良い既成住宅地域	南4.9m市道	水道、ガス、下水	伊勢崎580m (その他) (60, 196)					
(2)近隣地域	範囲	東60m、西50m、南40m、北40m			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	市街地北西方外周部の住宅地域	街路	基準方位北4.9m市道	交通施設	伊勢崎駅南西方580m	法令規制	2住居(60, 196)		
	地域要因の将来予測	生活利便性や居住環境の比較的良好な住宅地域で、今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。地価は新型コロナウイルス感染症の影響は殆どなく下げ止まり傾向にて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 +5.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市の市街地北西方を中心とする市街地外周部及び郊外の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした第一次取得者層。生活利便性や居住環境の比較的良好な住宅地域であり、旧市部への回帰現象や居住環境等の良否による二極化等から需要は概ね堅調で、新型コロナウイルス感染症の影響は殆どない。市場での中心価格帯は画地規模150㎡程度で土地は600万円程度、新築の戸建住宅は1,900万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、画地規模が小さく、競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため収益価格は求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、公示価格及び前年標準価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	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	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	[]	[]					
(10)対前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因	一般的 [要因] 景気は先行き不透明感が増大。県中東部の工業を中心とする中核都市。人口は微増傾向。							
	継続 新規			地域 [要因] 特に変動要因はないが居住環境の良否による二極化等から需要は概ね堅調で、新型コロナウイルス感染症の影響は殆どない。							
	前年標準価格 39,800 円/㎡			個別的 [要因] 個別的的要因に変動はない。							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討										
	代表標準地	標準地									
	標準地番号	伊勢崎-21									
	公示価格	39,700 円/㎡									
	変動率	年間 -0.5 %	半年間 -0.3 %								

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 伊勢崎(県)-10, 群馬県, 第1, 須田不動産鑑定事務所, 氏名, 不動産鑑定士, 吉澤 卓, 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] 路線価又は倍率, 倍率種別, 32,000 円/m², 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 伊勢崎市安堀町字源六山445番33. (2) 近隣地域: 東60m, 西50m, 南70m, 北60m. (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 39,400 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は伊勢崎市中心部周辺とその外周の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域内には共同住宅もみられるが、対象基準地は画地規模が小さく、経済合理性に基づく共同住宅を想定することが困難なことから収益還元法は適用しなかった. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 伊勢崎-14, 公示価格 32,400 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地等の前年標準価格の検討: 前年標準価格 39,800 円/m², 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	株式会社サクラ不動産鑑定
伊勢崎(県)-11	群馬県	第1	氏名	堀口 由紀子 印
鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	23,000 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5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	伊勢崎市宮古町182番2				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	「調区」(70,200)							
	1:1.2	住宅W2	一般住宅と農家住宅のほかに農地も点在する住宅地域	東5m市道、北側道	水道	伊勢崎4.6km	(その他)(80,200)							
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西50m、南60m、北100m		標準的使用	低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約23m、規模		450㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	一般住宅のほか農家住宅や農地等が混在する郊外の住宅地域	街路	基準方位北5.0m市道	交通施設	伊勢崎駅西方4.6km 法令「調区」(70,200) 規制							
	地域要因の将来予測	一般戸建住宅・農家住宅が混在する調整区域内の既成住宅地域。地域要因に特段の変動は見られず今後も同様の環境を維持すると予測される。郊外に存し需要も乏しく、地価は引き続き微減傾向と予測される。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位角地	+2.0 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	6,760 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市外縁部を中心とした住宅地域である。需要者は市内に在住・勤務の一次取得者が主体である。近隣地域及びその周辺は戸建住宅や農地が存している。市街地からの距離があり生活利便性に劣ることから新興住宅地域等と比較すると選好性に劣り需要は弱含みである。需要の中心価格帯は300㎡程度の土地で700万円前後、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	当該地域は調整区域内の住宅地域である。収益物件も散見されるが土地活用の観点から建設されたものが多く土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低位に試算された。典型的需要者の目的は自己使用であり、代替競争不動産の取引価格を重視して意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の説得力は収益価格より高い。よって比準価格を重視し収益価格は参考に留め、類似標準地及び指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	伊勢崎-4		100	100	[102.0]	22,900		交通	0.0		交通	-2.0	
	公示価格	21,100 円/㎡	[99.0] 100	[102.0]	[91.2]	100		環境	0.0		環境	-6.0		
								画地	+2.0		行政	0.0		
								行政	0.0		その他	0.0		
								その他	0.0					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	伊勢崎(県)-3	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	27,100 円/㎡	[99.3] 100	[102.0]	[117.0]	100	23,000		交通	0.0		交通	+1.0	
								環境	0.0		環境	+17.0		
								画地	+2.0		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	23,200 円/㎡	価格変動要因の	[要因]	一般的 土地取引件数は減少傾向、取引価格は新興住宅地域は横ばい、他地域は下落傾向。選好性の高い地域の需要は底堅いが他の地域は弱含み。						
	-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]	調整区域内の住宅地域に存し選好性に劣り、需要はやや弱い。価格に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。				
	変動率	年間	-0.9%	半年間	%	[要因]	個別的 個別的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	須田不動産鑑定事務所
伊勢崎(県)-13	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 吉澤 卓 印
鑑定評価額	14,600,000 円	1㎡当たりの価格	47,100 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8日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	37,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月17日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市田中島町1423番7				地積 (㎡)	310 ()	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100m、南80m、北120m		標準の使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約18.0m		規模	270㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	中規模一般住宅を中心とする商業施設群背後の郊外住宅地域	街路	標準方位北6m市道	交通施設	伊勢崎駅西方3.3km 法令 (40,80) 規制				
	地域要因の将来予測	戸建住宅が中心の郊外住宅地域であるが、特段の変動要因はみられないので、当面は現環境のまま推移すると予測される。良好な居住環境から需要が安定しているため、地価は上昇傾向で推移すると予測される。									
(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 +5.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	21,200 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市の中西部を中心とする住宅地域一円である。需要者は市内に居住、勤務する一次取得者層が大半を占める。市域西部に位置する商業施設群背後の住宅地域で、良好な居住環境から市内でも人気の高い地域のため、需要は今後も安定して推移すると思料される。需要の中心となる価格帯は、土地が1,000万円前後、新築の戸建住宅で2,500~3,000万円程度。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には共同住宅もみられるが、土地価格に相応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。対象基準地に係る需要者は快適性と市場動向を重視して行動するものと考えられるので、取引事例から求められた比準価格は、市場参加者の動向を反映した価格として規範性が高いものと判断される。従って、収益価格は参考に留め、比準価格を重視のうえ、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -26.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[99.7] 100	100 [101.0]	100 [71.3]	[105.0] 100	47,100					
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況	[一般的要因] 県南部の工業都市。人口は微増から減少に転じる。大規模な区画整理により住宅、商業共に郊外化が進むが、中心部では空洞化が顕著。						
	前年標準価格	46,800 円/㎡			[地域要因] 商業施設群背後の利便性に恵まれた住宅地域であるが、特段の変動要因はみられない。選択性に優るため、需要は安定的に推移する。						
	-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	円/㎡									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間 +0.6 %	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	株式会社設楽総合鑑定所	
伊勢崎(県)-14	群馬県	第1	氏名	設楽 篤司	印
鑑定評価額		11,200,000 円	1㎡当たりの価格		41,400 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9日	(6)路線価	[令和3年1月]	33,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月10日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		伊勢崎市新栄町4078番19			地積(㎡)	271	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1中専(60,200) (その他)						
	1:1.5	住宅W2	一般住宅を中心にアパート等が見られる住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	新伊勢崎2.6km								
(2)近隣地域	範囲	東100m、西100m、南50m、北80m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約13.5m、奥行約18.5m、規模250㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	小学校に近い混在住宅地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	新伊勢崎駅南方2.6km	法令規制	1中専(60,200)					
	地域要因の将来予測	中小一般住宅を中心とする住宅地域で、小学校に近く生活利便性は良い。環境は安定しており、地域性の変化は見込まれない。先行きは不透明だが、コロナ感染症の影響で地価は少し下落している。												
(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	41,400 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は市南部を中心とする市街地外周部寄りの住宅地域である。需要者の中心は伊勢崎市に居住又は勤務し新規又は買い替え住宅を求める勤労者である。新型コロナ発生前まで需要は少し増大傾向だったが、コロナ禍の影響で有効需要は減少している。雇用や所得の弱い動きや景気の先行き不透明から、市場滞留期間は少し長期化傾向と予測する。土地は800万円前後、新築戸建住宅は2600万円前後が市場の中心価格帯である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引価格は比準価格重視で決定されている。上記比準価格は競争関係にある信頼できる事例から求めたもので信頼できる。収益価格は、画地規模が小さく競争力ある共同住宅の想定が難かしいので求められなかったが、市場は収益低水準を織り込んでおり、価格決定への影響はないと判断した。以上、快適性を重視する住宅地域なので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地とは均衡を得ていると判断した。													
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号	伊勢崎-21					41,500		交通	0.0	交通		+5.0	環境
	公示価格	39,700 円/㎡	[99.7] 100	[100] [105.0]	[100] [92.6]	[102.0] 100		画地	+5.0	行政	0.0	行政	0.0	
								その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(9)指定基準地	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	円/㎡	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100			交通		交通			環境
								画地		行政		行政		
								その他		その他		その他		
(10)対年標準価格等	-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]		コロナ禍の収束は見えないがワクチンによる景気の回復期待は上昇傾向。不動産市場は利便性による二極化が今後も続く予測する。						
	前年標準価格	41,500 円/㎡				[地域要因]		小学校に近い中小画地が不規則に混在する成熟した住宅地域である。地域要因に影響を及ぼす街路条件や環境条件等の変化はない。						
	-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]		市場競争力に影響を及ぼす個別的要因の変化は特いない。							
	標準地番号		公示価格		円/㎡									
	変動率	年間	-0.2 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所		
伊勢崎(県)-15	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太	印
鑑定評価額	10,900,000 円		1㎡当たりの価格	27,400 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	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市境伊与久1672番7				地積 (㎡)	397 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専 (60, 200)			
	1:2	住宅 L S 2	工業団地周辺で一般住宅を中心に農地も見られる整然とした住宅地域	東6m市道	水道	剛志 1.3km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 80 m、北 20 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 25 m、規模 375 ㎡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 6.0 m市道	交通	剛志駅 北方1.3km	法令 (1中専 (60, 200))		
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、今後とも現状の特性を維持していくものと予測する。なお、地価は、当面下落傾向が継続すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	5,840 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市郊外の住宅地域一円。主たる需要者は伊勢崎市内に在住又は通勤する30代から40代を中心とする一次取得者層が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。農地が多い住宅地域で、日用品・最寄品等の販売施設に乏しく生活利便性はやや劣る。需要の中心価格帯は土地のみ(120坪程度)で、総額1,000万円台前半、新築戸建住宅で2,000万円台中盤である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には一般住宅のほか共同住宅も散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格が低位に試算された。同地域の共同住宅建設は節税対策等を目的とするケースが多く、評価対象不動産の主たる需要者は自己利用目的の一時取得者層で、取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であるため、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	公示価格	[99.8]	100	100	[103.0]	27,500	標準化補正	交通 0.0		交通 +3.0
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +38.0
	伊勢崎(県)-4	[99.0]	100	100	[103.0]	27,400	標準化補正	画地 +5.0		行政 0.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動状況	[要因]	不動産市況は新型コロナウイルス感染症の影響による感染拡大又は終息の行方によりその影響は大きく異なるため、不透明な状況である。				
	継続 新規	前年標準価格	27,600 円/㎡			中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、地域要因に特段の変化は見られず、需要は弱含み傾向にある。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡	個別的要因に変動はない。				
	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, 氏名. Includes values like 伊勢崎(県)-16, 群馬県, 群馬第1, 87不動産鑑定事務所, 片柳 華絵.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 伊勢崎市西久保町二丁目173番4. (2) 範囲: 東100m, 西150m, 南100m, 北50m. (3) 最有効使用の判定: 標準的使用と同じ. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は伊勢崎市赤堀支所管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: 比準価格は類似性の高い多数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である. (8) 公示価格: 代表標準地 伊勢崎-12, 公示価格 24,300円/㎡. (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年標準価格の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格 26,600円/㎡, 変動率 0.0%.

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	87不動産鑑定事務所		
伊勢崎(県)-18	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士	片柳 華絵	印
鑑定評価額		6,150,000 円		1㎡当たりの価格		24,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和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		伊勢崎市堀下町1678番3				地積(㎡)	255	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)						
	1:1.2	住宅W2	一般住宅とアパートが混在する中に農地等も見られる住宅地域	東4m市道	水道	国道2.7km								
(2)近隣地域	範囲	東70m、西50m、南200m、北130m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約17.0m、規模250㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	国道50号以南に位置し赤堀地区内では相対的に生活利便性が高い住宅地域。	街路	標準方位北4.0m市道	交通施設	国道駅2.7km	法令	(都)(70,200) 規制					
地域要因の将来予測	国道50号以南に位置し赤堀地区で人気があるエリアである。昨年(令和2年)新型コロナの影響後の需要は持ち直し、今後も市場は底堅く推移すると予測される。													
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 24,100 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡												
	原価法	積算価格 / 円/㎡												
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡												
(6)市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市赤堀支所管内の住宅地域であり、主な需要者は伊勢崎市に居住又は通勤する個人である。赤堀地区中心部と市中心部とのアクセスが容易な近郊の住宅地域で新規供給も見られ、不動産市場に対する新型コロナの影響は殆どない。価格水準に割安感があり需要は底堅く横這いとなっている。市場の中心となる価格帯は画地規模250㎡程度で土地は600万円程度、新築の戸建住宅は2,200万円程度である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	代替競争関係にある事例から得た比準価格は市場性を重視する取引価格決定の指標とされる。当地域周辺では共同住宅も見られるが戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される。また画地規模が小さいため競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難なことから収益価格を求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、類似の公示地を規準とした価格並びに指定基準地と比準した価格との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。													
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	公示価格	伊勢崎-12	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[102.0] 100	24,100		街路	0.0	交通		0.0	交通
(9)指定からの検討	指定基準地番号	伊勢崎(県)-16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	前年指定基準地の価格	26,600 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [111.2]	[102.0] 100	24,200		交通	0.0	環境		0.0	交通
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続												
	-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	%										
変動状況の要因	<p>[要因] 一般的 当市の人口は微減傾向にある。昨年の新型コロナの影響後住宅地需要は持ち直したが利便性や居住環境の良否による二極化は顕著である。</p> <p>[地域] 空地や共同住宅も見られるが戸建住宅が中心で、周辺地域では新規供給も見られる住宅地域である。地域要因に特段の変動はない。</p> <p>[個別] 個別的要因に変動はない。</p>													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木村不動産鑑定士事務所	
伊勢崎(県)-19	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	木村 泰章 印
鑑定評価額	5,900,000 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	伊勢崎市東小保方町3404番1外				地積(㎡)	242	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)1住居(60,200)				
	1:2	住宅W2	一般住宅を中心に貸家住宅、農地等の介在する住宅地域	西5m市道	水道、下水	国定3.6km	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東30m、西100m、南200m、北200m 標準的使用										
	標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約20m、規模220㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	中規模一般住宅を中心とする小学校に近い住宅地域	街路	基準方位北5m 市道	交通施設	国定駅3.6km	法令規制	(都)1住居(60,200)			
	地域要因の将来予測	既存の住宅地域で、用途の純化も見られず地域に格別な価格形成要因も見受けられないことから、当面現状維持にて推移するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定						(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	11,100 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	同一需給圏は旧東村の市街地を中心とする住宅地域。需要者は伊勢崎市の第一次取得の勤労世帯が中心である。同一需給圏内の宅地需要が多く、土地需要は底堅い。中心となる価格帯は土地は250m程度で600万円程度が中心。新築の戸建て住宅は2,200万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	共同住宅も混在しているが、賃貸市場は成熟しておらず、元本と果実との間に見られる相関関係が希薄であることから収益価格は規範性にやや劣る面がある。よって実証性の高い取引事例から求められた比準価格を採用し、収益価格は参考止め、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			
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	伊勢崎(県)-16 前年指定基準地の価格	[100.0]	100	[101.0]	[110.1]	[102.0]		100	24,400			
	26,600 円/㎡	100	[101.0]	[110.1]	[102.0]	100	24,400					
(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 形成要因の	[要因]	居住環境等良好な地域は人気が高いものの地価上昇率は縮小または横這い乃至やや下落傾向。その他の地域の下落率は前年並み。						
	前年標準価格	24,200 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	[地域]	特別な地域要因はない。							
	標準地番号	公示価格	円/㎡		[個別的要因]	特に個別的要因に変化はない。						
	変動率	年間	+0.8%	半年間		%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木村不動産鑑定士事務所	
伊勢崎(県)-20	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	木村 泰章 印
鑑定評価額	5,160,000 円		1㎡当たりの価格		24,000 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]	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		伊勢崎市西小保方町455番7			地積(㎡)	215	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)				
	台形1:1.5	住宅W2	一般住宅、農家住宅、農地が混在する住宅地域	西6m市道	水道	国定2.8km		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東200m、西50m、南100m、北200m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約15m、規模220㎡程度、形状台形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北6m市道	交通施設	国定駅南西方2.8km	法令規制	(都)1中専(60,200)			
	地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅、農地が混在する住宅地域で近傍に日用品関連店舗がオープンするなど利便性が向上し、需給動向は安定的に推移していくものと予測する。地価水準は若干の上昇傾向にある。										
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			24,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			11,000 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	同一需給圏は旧赤堀町の市街地を中心とする住宅地域。需要者は伊勢崎市の第一次取得の勤労世帯が中心である。同一需給圏内の宅地需要が多く、土地需要は底堅い。中心となる価格帯は土地は250㎡程度で600万円程度が中心。新築の戸建て住宅は2,200万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	共同住宅も混在しているが、賃貸市場は成熟しておらず、元本と果実との間に見られる相関関係が希薄であることから収益価格は規範性にやや劣る面がある。よって実証性の高い取引事例から求められた比準価格を採用し、収益価格は参考止め、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	伊勢崎(県)-16	[100.0]	100	100	[102.0]	24,000						
	前年指定基準地の価格	[]	[]	[]	[]							
	26,600 円/㎡	100	[101.0]	[112.0]	100							
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	一般的 [要因] 居住環境等良好な地域は人気が高いものの地価上昇率は縮小または横這い乃至やや下落傾向。その他の地域の下落率は前年並み。								
	継続 新規			地域 [要因] 利便性、住環境良好な住宅地域であり、需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。								
	前年標準価格 23,800 円/㎡			個別的 [要因] 特に個別的要因はない。								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討											
	代表標準地	標準地										
	標準地番号	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間 +0.8 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木村不動産鑑定士事務所	
伊勢崎(県)-21	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	木村 泰章 印
鑑定評価額	7,300,000 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	伊勢崎市国定町二丁目2026番3				地積(㎡)	299	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)2中専(60,200)				
	1.5:1	住宅W2	農家住宅の中に一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	北5m市道	水道	国定500m	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東130m、西60m、南150m、北140m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約20.0m、奥行約15.0m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形										
地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北5m市道	交通施設	国定駅北西方500m	法令規制	(都)2中専(60,200)			
	地域要因の将来予測	既存の住宅地域で、用途の純化も見られず地域に格別な価格形成要因も見受けられないことから、当面現状維持にて推移するものと予測する。地価は横這い傾向で推移するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	11,200 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	同一需給圏は旧東村の市街地を中心とする住宅地域。需要者は伊勢崎市の第一次取得の勤労世帯が中心である。同一需給圏内の宅地需要が多く、土地需要は底堅い。中心となる価格帯は土地は300㎡程度で750万円程度が中心。新築の戸建て住宅は2,200万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	共同住宅も混在しているが、賃貸市場は成熟しておらず、元本と果実との間に見られる相関関係が希薄であることから収益価格は規範性にやや劣る面がある。よって実証性の高い取引事例から求められた比準価格を採用し、収益価格は参考止め、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	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(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	伊勢崎(県)-16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路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	26,600 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	24,400					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	24,400 円/㎡	価格変動状況	[要因] 居住環境等良好な地域は人気が高いものの地価上昇率は縮小または横這い乃至やや下落傾向。その他の地域の下落率は前年並み。					
	-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/㎡	[地域要因] 利便性、住環境良好な住宅地域であり、需要は底堅く、地価は概ね横這い基調傾向で推移している。				
	変動率	年間	0.0%	半年間	%		[個別的要因] 特に個別的要因はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所		
伊勢崎(県)-22	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太	印
鑑定評価額	8,610,000 円		1㎡当たりの価格		29,200 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	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市境字町並476番4				地積(㎡)	295	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1住居(60,200)						
	1:1.2	住宅W2	一般住宅・店舗等が混在する既成の住宅地域	西5.5m市道	水道	境町600m		(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東30m、西50m、南30m、北50m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北5.5m市道	交通施設	境町駅南方600m	法令規制	1住居(60,200)					
	地域要因の将来予測	一般住宅・店舗併用住宅を中心に空閑地も残る既成住宅地域であり、今後とも現状の特性を維持していくものと予測する。なお、地価は当面下落傾向が継続すると予測する。												
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 29,500 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 7,580 円/㎡												
	原価法	積算価格 / 円/㎡												
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡												
(6)市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市郊外の住宅地域一円。主たる需要者は伊勢崎市内に在住又は通勤する30代から40代を中心とする一次取得者層が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。戸建住宅を中心に空閑地が多く残る住宅地域で、日用品・最寄品等の販売施設が付近に存し生活利便性は確保されている。需要の中心価格帯は、土地のみ(90坪程度)で、総額900万円程度、新築戸建住宅で2,000万円台中盤である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には一般住宅のほか共同住宅も散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格が低位に試算された。同地域の共同住宅建設は節税対策等を目的とするケースが多く、評価対象不動産の主たる需要者は自己利用目的の一時取得者層で、取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であるため、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	伊勢崎-23	[99.2]	100	100	[102.0]	29,300		環境	0.0	交通		+1.0	環境
	公示価格	29,200 円/㎡	100	[100.0]	[101.0]	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	伊勢崎(県)-4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	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	32,600 円/㎡	[99.0]	100	100	[102.0]	29,300		交通	0.0	交通		-4.0	環境
			100	[101.0]	[111.3]	100		画地	+1.0	行政	-1.0	行政	-1.0	
								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				[要因]	不動産市況は新型コロナウイルス感染症の影響による感染拡大又は終息の行方によりその影響は大きく異なるため、不透明な状況である。							
	前年標準価格	29,700 円/㎡												
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地				[地域]	一般住宅・店舗併用住宅を中心に空閑地も残る既成住宅地域で、地域要因に特段の変化は見られず、需要は弱含み傾向にある。							
	標準地番号	標準地												
	公示価格	円/㎡				[個別的要因]	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	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所		
伊勢崎(県)-23	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太	印
鑑定評価額	8,110,000 円		1 m ² 当たりの価格		15,300 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 12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		伊勢崎市境小此木字南塚越 5 2 0 番 1			地積 (m ²)	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		「調区」(70, 200) (その他)					
	1:1.5	住宅 W2	農家住宅、一般住宅が混在する周囲に農地の多い住宅地域	南6m市道、三方路	水道	境町 2.3km							
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 50 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 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 m ² 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 6.0 m市道	交通施設	境町駅 南西方 2.3km	法令	「調区」(70, 200)				
地域要因の将来予測	農家住宅、一般住宅、農地等が混在する市街化調整区域内の住宅地域であり、今後とも現状の特性を維持していくものと予測する。なお、地価は当面下落傾向が継続すると予測する。												
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	三方路	+3.0 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 15,300 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	同一需給圏は伊勢崎市内の市街化調整区域に指定されている地域一帯。主な需要者は地縁を有する近隣居住者等の親族等である。市内の市街化区域等に指定されているエリアで、十分な宅地の供給が見込めることに加え、農業従事者等の自己利用目的の需要者は一定の地位内に限定されることから、市街化調整区域内宅地に対する需要は乏しく、圏内全般的に市場の動きは鈍い。需要の中心価格帯は土地のみで 800 万円前後、新築戸建で 2,000 万円前半である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅、一般住宅、農地等が混在する市街化調整区域内の住宅地で、主たる需要者は地縁を有する自己利用目的の一次取得者層であることから、対象不動産に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく、収益価格の適用は断念した。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通常であることから、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、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	-1.0
	標準地番号	伊勢崎-7					15,300		交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	19,900 円/m ²	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [132.7]	100		環境	0.0	環境	+34.0	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		
								その他	0.0				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	伊勢崎(県)-3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格	27,100 円/m ²	[99.3] 100	100 [102.0]	100 [177.9]	100	15,300		交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0	環境	+78.0	行政	0.0
								画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0				
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討			価格変動要因	[要因] 不動産市況は新型コロナウイルス感染症の影響による感染拡大又は終息の行方によりその影響は大きく異なるため、不透明な状況である。								
	継続	新規	前年標準価格 15,700 円/m ²		[地域] 市街化調整区域内の既成住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られず、需要は弱含み傾向にある。								
	-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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	代表標準地	標準地	標準地番号										
	公示価格	円/m ²											
	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	群馬土地株式会社		
伊勢崎(県)-24	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	福田 清隆	印
鑑定評価額	9,940,000 円		1㎡当たりの価格		44,000 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8日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月18日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		伊勢崎市茂呂町二丁目3539番7			地積(㎡)	226	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1中専(60,200) (その他)						
(2)近隣地域	範囲	東80m、西100m、南100m、北50m			標準的使用	戸建住宅地								
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約23m、規模230㎡程度、形状ほぼ長方形			(4)対象基準地の個別的要因	方位	+1.0							
	地域的特性	特記事項	市街地南東方郊外の住宅地域	街路			標準方位北6m市道	交通施設	剛志駅北西方1.4km	法令規制	1中専(60,200)			
	地域要因の将来予測	生活利便性や居住環境の良好な区画整然とした住宅地域で、今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。地価は新型コロナウイルス感染症の影響は殆どなく上昇傾向にて推移すると予測する。												
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,000 円/㎡		(6)市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市の市街地南東方を中心とする郊外及び市街地外周部の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町村在住の居住を目的とした第一次取得者層。生活利便性や居住環境の良好な住宅地域であり、旧市部への回帰現象や居住環境等の良否による二極化等から需要は強含みで、新型コロナウイルス感染症の影響は殆どない。市場での中心価格帯は画地規模230㎡程度で土地は1,000万円程度、新築の戸建住宅は2,300万円程度である。								
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/㎡												
(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戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、画地規模が小さく、競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため収益価格は求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格	伊勢崎-14	[99.7]	100	100	[101.0]	44,100		環境	0.0	交通		-4.0	環境
(9)指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	環境		0.0	交通	-1.0		環境	-1.0	行政
(10)対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[要因]	景気は先行き不透明感が増大。県中東部の工業を中心とする中核都市。人口は微増傾向。								
	-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/㎡	個別的要因に変動はない。					
変動率	年間	+0.2%	半年間	%										