

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おた不動産鑑定所		
太田(県)-1	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己	印
鑑定評価額	11,500,000 円		1㎡当たりの価格		37,200 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10日	(6)路線価	[令和3年1月]	30,000 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		太田市宝町517番			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低専(40,80) (その他)						
	1:1	住宅W2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整理済の住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	細谷1.8km								
(2)近隣地域	範囲	東200m、西50m、南450m、北50m			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、形状長方形												
	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	細谷駅北西方1.8km	法令規制	1低専(40,80)					
	地域要因の将来予測	郊外の区画整然とした戸建住宅地域として熟成しており、今後も閑静な住環境を維持するものと予測する。小規模開発分譲及び中古住宅の取引が中心で、地価水準はほぼ横ばい傾向で推移するものと予測される。												
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,200 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は太田市の中心部周辺並びに郊外の住宅地域。需要者の中心は太田市内及び周辺郡部の居住者が中心で同一需給圏外からの転入は少ない。市街地周辺及び生活利便性等良好な区画整然とした地域ではコロナ禍の影響は比較的少なく、土地需要は底堅さが継続し、周辺地域への波及効果も持続している。土地は200~250㎡で700~900万円程度、新築の戸建物件は2,000~2,800万円程度を中心に取引が行われている。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とした郊外の住宅団地で、画地規模、経済合理性並びに建物配置等から、市場性を有する床面積を確保した共同住宅の想定は困難で、規範性に劣るため収益価格は試算しない。居住の快適性・利便性等を重視する住宅地域で、取引時点及び街路条件並びに交通・接近条件等を含めた地域的特性に類似性が強く規範性の高い比準価格が求められたので、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	太田-12					37,100		交通	0.0	交通		+2.5	環境
	公示価格	40,400 円/㎡	[99.5] 100	100 [102.0]	100 [109.3]	[103.0] 100		環境	0.0	画地	+2.0	行政	+3.0	
								行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通		環境			行政
								画地		行政		その他		
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続	新規	前年標準価格 37,300 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	-0.3 %	半年間	%									
	変動状況		要因		[要因]		[要因]		[要因]					
					[一般的]		[地域]		[個別的]					
					半導体不足による主力企業の一時的な操業停止、コロナ禍による景気後退等の影響から、土地の需給動向はやや弱含みで推移している。		郊外の住宅団地で値頃感から需要は底堅いが、景気の不確定要素も強く様子見姿勢が鮮明になり、需要はやや減少傾向に推移している。		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	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
太田(県)-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 長壁 治 印
鑑定評価額	3,910,000 円	1㎡当たりの価格	35,500 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] 路線価又は倍率 倍率種別	29,000 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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市藤久良町72番3				地積 (㎡)	110	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専 (60, 200)				
	1:2.5	住宅 W2	小規模一般住宅の多い旧来からの住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	細谷 1.1km	(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m			標準の使用	戸建住宅地					
	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	街区が整然としている既存の住宅地域	街路	標準方位北 4 m市道	交通施設	細谷駅 北方1.1km 法令 1中専 (60, 160) 規制				
	地域要因の将来予測	既存の住宅地域で土地利用に変化はないことから現状維持傾向が続き、また土地需要は比較的安定している地域であるが、地価はコロナ禍による景気減速等もあり下落傾向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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は太田市内の中心市街地及びその周辺地域を中心とする一般住宅地域。需要者は太田市居住者又は勤労者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。熟成度は比較的高く土地利用に大きな変化は見られないが、土地需要はコロナ禍による影響が懸念され、比較的安定からやや減退傾向に推移。土地は700~900万円程度、新築の戸建住宅は2500万円前後の物件が市場での需要の中心。										
(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、自用の戸建住宅が多く、画地規模も小さいため経済的に合理性を有する共同住宅の想定ができず、収益還元法は適用できなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域における自用目的の比較可能な多くの取引事例から求めたもので、説得力を有するものと思料する。よって、実証性の高い取引事例により求めた比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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 +2.0 交通 +11.5 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[99.6] 100	100 [102.0]	100 [141.0]	[100.0] 100	35,500					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年の標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因]	輸送機器製造を基幹産業とする北関東有数の工業都市で、東毛地域の中核として発展傾向にある。なお、コロナ禍により景気は減速。					
	前年標準価格	35,700 円/㎡				[地域要因]	格別の変動要因はなく、需要はこれまでの安定傾向からコロナ禍によりやや減退傾向にある。				
	-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		[個別的要因]	個別的要因に特に変動はない。						
	標準地番号	円/㎡									
	変動率	年間	-0.6 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小河原不動産鑑定事務所		
太田(県)-3	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	小河原 健幸	印
鑑定評価額	9,620,000 円		1㎡当たりの価格		40,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		太田市城西町70番4			地積(㎡)	237	法令上の規制等						
	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)						
	1:1.2	住宅W2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	三枚橋2.2km		(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東270m、西80m、南100m、北100m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約14.5m、奥行約16.5m、規模240㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項								
	特記事項	特にない		街路	基準方位北6m市道	交通施設	三枚橋駅西方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			0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,600 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は概ね太田市の住宅地域で、太田市中心部から郊外にかけての住宅地域が中心。需要者の中心は、太田市及び周辺市町村に居住及び勤務する、30代から40代の第一次取得者が大半を占める。市内基幹産業の業績に左右される部分が大きく、現在においては不動産需要はやや低迷している。土地は700万円から900万円程度、新築の戸建物件で2,000万円から2,800万円程度が必要の中心である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とした住宅地域で、居住のための自己使用目的の取引が中心であり、収益性よりも市場性が重視される。なお、対象基準地は規模が小さく共同住宅等の建設の想定は困難なため、収益価格は試算しない。また、近隣地域、同一需給圏内の類似地域等から多数の規範性の高い取引事例を収集しえたので、比準価格の説得力は高い。したがって、比準価格を採用し、公示地及び指定基準地から検討した価格を踏まえ、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
	公示価格	太田-12	[99.3]	100	100	[100.0]	40,700		環境	0.0	交通	+9.0	環境	-14.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号	太田(県)-7	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	40,500 円/㎡	[99.0]	100	100	[100.0]	40,700		環境	0.0	交通	+9.0	環境	-14.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討				[要 因]		一般的							
	継続 新規		前年標準価格 40,800 円/㎡		[地 域]		地域要因							
	-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		[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	-0.5 %	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, 西尾不動産鑑定事務所. Includes details for 太田(県)-4, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 西尾 直人 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6月25日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for (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) 対象基準地の検討. Contains detailed data on land area, price per m², and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おおた不動産鑑定所		
太田(県)-5	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己	印
鑑定評価額	17,600,000 円		1㎡当たりの価格		53,100 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]	42,000 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	太田市西本町6番5「西本町66-25」				地積(㎡)	331	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2中専(60,200)						
	1:1	住宅W2	中規模一般住宅を中心とする区画整理済の住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	太田2.3km	(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東0m、西300m、南350m、北250m			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15m、規模300㎡程度、形状ほぼ整形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	太田駅西方2.3km	法令規制 2中専(60,200)					
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域で、現状の住環境を維持するものと予測する。地価はコロナ禍の影響も否めないが、利便性良好な地域で需要は底堅く安定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	方位 0.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,100 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	22,000 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	同一需給圏は太田市の中心部及び周辺地域並びに郊外の住宅地域。需要者の中心は太田市及び周辺郡部の居住者が中心で同一需給圏外からの転入は少ない。値頃感に基づく中心部回帰による土地需要は強含みで推移しているが、コロナ禍の影響は否めず、全体的に土地需要は横這い乃至若干の回復傾向が持続している。土地は200~250㎡で700~900万円程度、新築の戸建物件は2,000~2,800万円程度を中心に取引が行われている。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の共同住宅等も混在するが、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため収益目的の土地取引は少なく、収益価格は低位に試算された。対象基準地が存する近隣地域は、居住の快適性・利便性等を重視する市内中心部の住宅地域で、土地の利用形態並びに地域要因格差に類似性の強い事例から規範性の高い比準価格が求められたので、比準価格を重視し収益価格は参考に留めて、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +9.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格	51,300 円/㎡	[99.8] 100	100 [102.0]	100 [95.0]	[100.0] 100	52,800	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 +9.0 環境 -12.0 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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]							
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	53,000 円/㎡	価格変動要因の	[]	[]	[]	[]	[]	[]	
	-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	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	(有)前原不動産鑑定システム		
太田(県)-6	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	前原 徹児	印
鑑定評価額	6,790,000 円		1㎡当たりの価格		34,300 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8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	太田市東別所町196番3				地積 (㎡)	198	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2中専 (60, 200)	
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	太田4km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東400m、西150m、南50m、北250m		標準的使用	戸建住宅地			
	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	街路条件がやや劣る住宅地域	街路	標準方位北6m市道	交通施設	太田駅南東方4km	法令 2中専 (60, 200) 規制
	地域要因の将来予測	周辺地域で幹線道路が整備される等、利便性が向上しており発展傾向にある住宅地域である。よって地価は需要が比較的安定していることから、今後も横ばい傾向で推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,300 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	同一需給圏は太田市郊外の住宅地域。需要者は当市及び周辺郡部居住の一次取得者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。周辺地域における新規宅地分譲地及び区画整理事業地内物件と競合している。近年、景気回復の影響等により一次取得者層需要は増加しつつあったが、コロナ禍による影響等から減少に転じつつある。土地は総額700万円～900万円程度、新築の戸建物件は2,000万円～2,800万円程度を中心に取引が行われている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、戸建住宅を中心とし共同住宅も介在する地域であるが、評価対象不動産は画地規模が小さく経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の想定が非現実的であるため、収益還元法は採用しない。よって本件においては、居住の快適性・利便性を重視する自用中心の住宅地域であるため指定基準地との均衡に留意のうえ、比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 太田-12					34,200		地域要因
	公示価格	[99.3]	100	100	[100.0]			
	40,400 円/㎡	100	[102.0]	[115.0]	100			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			地域要因
	円/㎡	100	[]	[]	100			
(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	34,300 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 %	価格変動要因				
				[要因]	発展傾向にあり人口は増加しているものの、景気後退等の要因から、全体的に不動産需要は減少傾向に転じつつある。			
				[地域]	コロナ禍の影響は比較的少なく、周辺地域等で新規分譲等による供給が比較的多い。			
				[個別]	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	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
太田(県)-8	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 長壁 治 印
鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	34,800 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	28,000 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	太田市岩瀬川町425番2				地積 (㎡)	305 ()	法令上の規制等												
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2中専 (60, 200)													
	1:1.5	住宅 L S 2	一般住宅の中に共同住宅や農地が介在する住宅地域	西4m市道	水道	太田 3.6km	(その他) (60, 160)													
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 300 m、南 250 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 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																		
	地域的特性	特記事項	道路幅員が狭いなど街路条件の劣る住宅地域	街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	太田駅 南西方3.6km 法令 2中専 (60, 160) 規制													
	地域要因の将来予測	既存の住宅地域で土地利用に変化はないことから現状維持傾向が続くが、街路条件の劣位性に加え、コロナ禍による景気減速等もあり地価は下落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 +1.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格				34,800 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	同一需給圏は太田市内の中心市街地及びその周辺地域を中心とする一般住宅地域。需要者は太田市居住者又は勤労者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。土地利用に大きな変化は見られないものの、土地需要はこれまで比較的安定的に推移してきたが、街路条件の劣位性に加え、コロナ禍による影響が懸念され、やや減退傾向に推移。土地は700~900万円程度、新築の戸建住宅は2500万円前後の物件が市場での需要の中心。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域には共同住宅も散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと、また当該地域が収益性よりも居住の快適性を選択の指標とする住宅地域にあることから、収益価格は低位に試算された。よって、戸建住宅を中心とする住宅地域であるので、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、収益価格を参考にとどめ、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	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 +3.0	交通 -1.0	環境 +12.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 太田-12	[99.3]	100	100	[101.0]	34,800	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 +3.0	交通 -1.0	環境 +12.0	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	[]		内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	一般的な要因 [] 輸送機器製造を基幹産業とする北関東有数の工業都市で、東毛地域の中核として発展傾向にある。なお、コロナ禍により景気は減速。																		
	継続 新規	地域要因 [] 格別の変動要因はなく、需要はこれまでの安定傾向からコロナ禍によりやや減退傾向にある。																		
	前年標準価格 35,000 円/㎡	個別的要因 [] 個別的要因に特に変動はない。																		
	-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 -0.6 %	半年間 %																	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小河原不動産鑑定事務所		
太田(県)-9	群馬県	第3	氏名	小河原 健幸	印	
鑑定評価額	8,690,000 円		1㎡当たりの価格	36,200 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8日	(6)路線価	[令和3年1月]	29,000 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	太田市高林西町474番3外				地積(㎡)	240	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(50,100)								
	1:1.2	住宅W1	中規模な一般住宅が建ち並び区画整然とした郊外の住宅地域	南西10m市道	水道、ガス、下水	太田5.9km	(その他)								
(2)近隣地域	範囲	東250m、西300m、南100m、北400m				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17m、規模240㎡程度、形状長方形													
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北10m市道	交通	太田駅南西方5.9km	法令1中専(50,100)規制							
	地域要因の将来予測	郊外の住宅地域で、当該地域の価格形成に影響を与える格別の変動要因はなく、当分の間現状を維持すると予測する。景気は依然として厳しい状況で、地価水準は現状においてやや下落傾向にあるものと予測する。													
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	36,200 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6)市場の特性	同一需給圏は概ね太田市の住宅地域で、太田市中心部から郊外にかけての住宅地域が中心。需要者の中心は、太田市及び周辺市町村に居住及び勤務する、30代から40代の第一次取得者が大半を占める。市内基幹産業の業績に左右される部分が大きく、また、水害による被害が見られた地域であり、不動産需要はやや低迷している。土地は700万円から900万円程度、新築の戸建物件で2,000万円から2,800万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	戸建住宅を中心とした住宅地域で、居住のための自己使用目的の取引が中心であり、収益性よりも市場性が重視される。なお、対象基準地は規模が小さく共同住宅等の建設の想定は困難なため、収益価格は試算しない。また、近隣地域、同一需給圏内の類似地域等から多数の規範性の高い取引事例を収集しえたので、比準価格の説得力は高い。したがって、比準価格を採用し、公示地及び指定基準地から検討した価格を踏まえ、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	-4.0	
	公示価格	40,400 円/㎡	[99.3] 100	100	[102.0] [110.9]	100	36,200		環境	0.0	交通	+7.0	環境	+8.0	
(9)指定からの検討	指定基準地番号	太田(県)-7	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0	
	前年指定基準地の価格	40,500 円/㎡	[99.0] 100	100	[102.0] [110.9]	100	36,200		環境	0.0	交通	+7.0	環境	+8.0	
(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	36,600 円/㎡				価格変動状況の要因	[要因] 一般的					
	-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] 地域					
	変動率	年間	-1.1 %	半年間	%	[要因] 個別的									
	個別的要因に変動はない。							[要因]							

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	神林不動産鑑定株式会社		
太田(県)-10	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	神林 宏明	印
鑑定評価額	10,500,000 円		1㎡当たりの価格	30,100 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9日	(6)路線価	[令和3年1月]	24,000 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	太田市牛沢町24番28				地積 (㎡)	349	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2中専 (60, 200)							
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほか空地等もみられる住宅地域	西5.5m市道	水道、下水	細谷 3.2km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 800 m、南 100 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 16 m、奥行約 20 m、規模 320 ㎡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、5.5 m市道	交通施設	細谷駅 南方3.2km	法令 2中専 (60, 200) 規制						
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心とした住宅地域で、地域要因の変動要因は特になく、当面の間は現状維持傾向にあるものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			30,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格			7,730 円/㎡									
	原価法	積算価格			/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格			/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は太田市内の住宅地域。主たる需要者は市内在住の勤労者層が大半で、隣接市町村からの転入者は少ない。基幹企業等の業績堅調等の影響により需要は概ね安定している。市場の中心的価格帯は土地で1,000万円程度、新築住宅を含む戸建てで3,000万円前後が中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地は既成市街地の住宅地域に位置し、居住の快適性、生活利便性を重視する。周辺には共同住宅が見られるが、賃貸事例は少なく、土地価格に見合う賃貸市場が形成されていないため収益価格は低位に試算された。市場の実勢を反映した比準価格を採用して、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえたうえで、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	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	太田-12								交通	0.0		交通	+6.5
	公示価格	40,400 円/㎡	[99.3] / 100	100 [102.0]	100 [131.8]	[101.0] / 100	30,100			環境	0.0		環境	+22.5
										画地	+2.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				交通			交通	
										環境			環境	
										画地			行政	
										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			価格変動状況	[一般的要因] 新型コロナ禍の影響もあるが基幹産業及びその関連会社の業績堅調の影響等による要因から、全般的に需要は堅調である。									
	継続	新規	前年標準価格		30,600 円/㎡	[地域要因] 中心市街地の外縁部の一般住宅地域であり、地域要因に特段の変化はない。								
	-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				[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/㎡												
	変動率	年間	-1.6 %	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	神林不動産鑑定株式会社		
太田(県)-11	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	神林 宏明	印
鑑定評価額	7,560,000 円		1㎡当たりの価格	51,100 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9日	(6)路線価	[令和3年1月]	41,000 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	太田市東本町51番9「東本町51-27」				地積 (㎡)	148	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況								
	1:1	住宅W2	一般住宅を中心とする既成住宅地域	東5m市道	水道、ガス、下水	太田700m	2住居(60,200) (その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西50m、南50m、北200m 標準的使用 戸建住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約12m、規模130㎡程度、形状ほぼ正方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、50m市道	交通施設	太田駅北方700m 法令規制	2住居(60,200)						
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心とした住宅地域で、地域要因の変動要因は特になく、当面の間は現状維持傾向にあるものと予測する。												
(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	+2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,100 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	同一需給圏は太田市内の住宅地域。主たる需要者は市内在住の勤労者層が大半で、隣接市町村からの転入者は少ない。基幹企業等の業績堅調等の影響により需要は概ね安定している。市場の中心的価格帯は土地で800~1,500万円程度、新築住宅を含む戸建てで3,000万円前後が中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地は既成市街地の住宅地域に位置し、居住の快適性、生活利便性を重視する。画地規模が小さく、賃貸市場が未成熟であることから収益価格は試算しない。よって、市場市場の実勢を反映した比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえたうえで、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	太田-6					51,100			交通	0.0		交通	+1.0
	公示価格	51,300 円/㎡	[99.6] / 100	100 / [102.0]	100 / [100.0]	[102.0] / 100				環境	0.0		環境	-1.0
										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		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100				交通			交通	
										環境			環境	
										画地			行政	
										行政			その他	
										その他				
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況	[一般的要因]		新型コロナウイルス禍の影響もあるが基幹産業及びその関連会社の業績堅調の影響等による要因から、全般的に需要は堅調である。						
	前年標準価格	51,300 円/㎡				[地域要因]	中心市街地の外縁部の一般住宅地域であり、地域要因に特段の変化はない。							
	-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]		個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	太田-6												
	公示価格	51,500 円/㎡												
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	-0.8 %									

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	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
太田(県)-12	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 長壁 治 印
鑑定評価額	15,300,000 円	1㎡当たりの価格	53,200 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9日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	42,000 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	太田市南矢島町5番1 (太田都市計画事業東矢島土地区画整理事業54街区3-1)				地積 (㎡)	287	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専 (60,200)								
	1:2	住宅 W2	一般住宅・アパート等が混在する区画整然とした住宅地域	北6m区画街路	水道、ガス、下水	太田 3.6km	(その他)								
(2) 近隣地域	範囲	東 230 m、西 770 m、南 420 m、北 200 m		標準の使用	戸建住宅地										
	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 長方形													
	地域的特性	特記事項	土地区画整理事業が進行中の住宅地域	街路	標準方位北 6 m区画街路	交通施設	太田駅 南方3.6km	法令 1中専 (60,200) 規制							
	地域要因の将来予測	土地区画整理事業の進捗に伴い、居住環境が良好な住宅地域として推移し、また地価は、需要堅調により上昇基調にあるが、コロナ禍による景気減速等から上昇幅は縮小傾向にて推移するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,200 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は太田市内の中心市街地を中心とする一般住宅地域。需要者は太田市居住者又は勤労者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。区画整理による良好な居住環境が形成され、周辺幹線道路沿いの商業施設の集積等により利便性は向上し、土地需要は旺盛であるが、コロナ禍による影響が懸念される。土地は1200~1500万円程度、新築の戸建住宅は3000~3500万円前後の物件が市場での需要の中心。														
(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、自用の戸建住宅が多く、画地規模も小さいため経済的に合理性を有する共同住宅の想定ができません。収益還元法は適用できなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域における自用目的の比較可能な多くの取引事例から求めたもので、説得力を有するものと思料する。よって、実証性の高い取引事例により求めた比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格	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
	標準地番号	太田-12	[99.3] / 100	100	[102.0]	[74.2]	[100.0] / 100	53,000							
(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	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	100	[]	[]	100								
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	53,000 円/㎡		[]				[]				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡	[]				[]				
	変動率	年間	+0.4 %	半年間	%		[]				[]				
	変動状況	[] 一般的要因 [] 輸送機器製造を基幹産業とする北関東有数の工業都市で、東毛地域の中核として発展傾向にある。なお、コロナ禍により景気は減速。 [] 地域要因 [] 区画整理の進捗、周辺幹線道路沿いの商業施設の集積等により土地需要は旺盛であるが、コロナ禍により需要に下押し圧力の動き。 [] 個別的要因 [] 個別的要因に特に変動はない。													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小河原不動産鑑定事務所		
太田(県)-13	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	小河原 健幸	印
鑑定評価額	7,320,000 円		1㎡当たりの価格	38,300 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8日	(6)路線価	[令和3年1月]	31,000 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	太田市石原町221番22				地積(㎡)	191	法令上の規制等												
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60, 200)													
	1:1.2	住宅W1	小規模の建売住宅が多い、郊外の区画整然とした住宅地域	南4.5m市道	水道、下水	蕪川1.5km	(その他) (60, 180)													
(2)近隣地域	範囲	東0m、西350m、南0m、北500m		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195㎡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4.5m市道	交通施設	蕪川駅南方1.5km	法令 1住居 (60, 180) 規制												
	地域要因の将来予測	市街地周辺部の住宅地域で、当該地域の価格形成に影響を与える格別の変動要因はなく、当分の間現状を維持すると予測する。景気は依然として厳しい状況で、地価水準は現状においてやや下落傾向にあるものと予測する。																		
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0														
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,300 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	同一需給圏は概ね太田市の住宅地域で、太田市中心部から郊外にかけての住宅地域が中心。需要者の中心は、太田市及び周辺市町村に居住及び勤務する、30代から40代の第一次取得者が大半を占める。市内基幹産業の業績に左右される部分が多いが、大型商業施設が近く利便性が高いため不動産需要はやや底堅く推移している。土地は700万円から900万円程度、新築の戸建物件で2,000万円から2,800万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	戸建住宅を中心とした住宅地域で、居住のための自己使用目的の取引が中心であり、収益性よりも市場性が重視される。なお、対象基準地は規模が小さく共同住宅等の建設の想定は困難なため、収益価格は試算しない。また、近隣地域、同一需給圏内の類似地域等から多数の規範性の高い取引事例を収集しえたので、比準価格の説得力は高い。したがって、比準価格を採用し、公示地及び指定基準地から検討した価格を踏まえ、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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 +12.5	環境 +18.5	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	51,300 円/㎡	[99.6] 100	100	100	[103.0] 100	38,300	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 +12.5	環境 +18.5	行政 0.0	その他 0.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号	太田(県)-11	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +1.0	交通 +12.5	環境 +18.5	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	51,300 円/㎡	[99.6] 100	100	100	[103.0] 100	38,300	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 +12.5	環境 +18.5	行政 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	38,400 円/㎡	価格変動状況の要因	[要因]	一般的な要因 コロナ禍により景気は依然として厳しい状況。太田市の人口はほぼ横ばいで、高齢化率は低め。新設住宅着工戸数は減少傾向にある。												
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格			円/㎡	地域要因 市街地周辺部の住宅地域であるが、利便性等に優れ、地域要因に特段の変動は見られないが、不動産需要はやや底堅く推移している。											
	変動率	年間	-0.3 %	半年間	%		[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)

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 津久井不動産鑑定. Includes details for 太田(県)-14, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 津久井 伸昭.

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, (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) 対年の標準価格の検討. Includes detailed analysis of land characteristics and price determination.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おおた不動産鑑定所	
太田(県)-15	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己 印
鑑定評価額		8,150,000 円	1㎡当たりの価格		32,100 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		太田市烏山上町1066番8			地積(㎡)	254	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1中専(60,200)						
	1:1	住宅LS2	中規模一般住宅が多い郊外の区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス	三枚橋1.4km		(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東150m、西300m、南700m、北1,000m			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16.0m、規模240㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項								
	地域的特性	特記事項			特記事項	特記事項								
(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 +3.0									
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,100 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	同一需給圏は太田市の中心部周辺並びに郊外の住宅地域。需要者の中心は太田市内及び周辺郡部の居住者が中心で同一需給圏外からの転入は少ない。市街地周辺及び生活利便性等良好な区画整然とした地域ではコロナ禍の影響は比較的少なく、土地需要は底堅さが継続し、周辺地域への波及効果も持続している。土地は200~250㎡で700~900万円程度、新築の戸建物件は2,000~2,800万円程度を中心に取引が行われている。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模が小さく、経済合理性及び建物配置等から見た市場性を有する床面積を確保した共同住宅の想定は困難で、規範性に劣るため収益価格は試算しない。近隣地域は、居住の快適性等を重視する郊外の区画整然とした住宅地域で、街路条件又は接近条件等を重視した居住環境に類似性を強く有する事例等から規範性の高い比準価格が求められたので、比準価格を採用して代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	太田-12					32,100		環境	交通	0.0	環境	+5.5	
	公示価格	40,400 円/㎡	[99.5] 100	100 [102.0]	100 [126.6]	[103.0] 100		画地	環境	0.0	行政	+20.0		
								行政	行政	0.0	その他	0.0		
								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		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								環境	交通		環境		
								画地	行政		行政			
								その他	その他					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因	[要因]								
	前年標準価格	32,200 円/㎡				[地域]								
	-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]								
	標準地番号				個別的要因に変動はない。									
	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 津久井不動産鑑定
太田(県)-16	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭 印
鑑定評価額	7,420,000 円		1㎡当たりの価格	26,800 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7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	太田市天良町129番8				地積(㎡)	277	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200) (その他) (60,160)			
(2) 近隣地域	範囲	東350m、西50m、南250m、北200m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約15m、規模277㎡程度、形状長方形								
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位北 市道 4m	交通施設	治良門橋駅 西方780m	法令 1住居(60,160) 規制		
(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	26,800 円/㎡							
	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	同一需給圏は中心部から北西に位置する中規模住宅を中心とした郊外の住宅地域。需要者の中心は太田市に居住する40代前後の勤労者等の一次取得者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。新型コロナウイルス感染症の影響等はあるものの、小学校等の利便施設への接近性の優る土地の需要は底堅い。宅地の需要の中心は600万円～800万円前後、新築の戸建物件は2500万円～3000万円前後が取引の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域で、勤労者向けのアパート等も見られる住宅地域である。収益価格は土地に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低位に試算された。快適性を重視する住宅地域であることから、比準価格によって、収益価格を参考にして、指定標準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0 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 +3.0 交通 +12.5 環境 +26.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[99.3] 100	100 [102.0]	100 [146.6]	[100.0] 100	26,800	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 +3.0 交通 +12.5 環境 +26.5 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	指定標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +12.5 環境 +26.5 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定標準地の価格	[99.0] 100	100 [102.0]	100 [146.6]	[100.0] 100	26,800	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 +3.0 交通 +12.5 環境 +26.5 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対前年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の形成要因	[要因]	新型コロナウイルス感染症の影響等は少なく、土地需要への影響は現状軽微であると思われる。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	前年標準価格	27,000 円/㎡			市郊外の住宅地域であり、新開発基準の影響による格安物件の波及等から地価は依然下落傾向にある。				
	代表標準地 標準地	標準地番号		[個別的要因]	変動要因は特にない。					
	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)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所		
太田(県)-17	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	長壁 治	印
鑑定評価額	18,600,000 円		1㎡当たりの価格	59,000 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]	47,000 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	太田市新井町557番9外				地積 (㎡)	316 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況								
	1.5:1	事務所兼住宅 W1	一般住宅を中心に共同住宅、事務所等も見られる住宅地域	北6m市道	水道、下水	太田 1.6km	2住居 (60,200) (その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 700 m、西 350 m、南 200 m、北 100 m 標準の使用 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	中心市街地に位置する、区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	太田駅 南西方1.6km	法令規制	2住居 (60,200)					
	地域要因の将来予測	中心市街地内の利便性が良好な住宅地域で土地利用に格別の変化はなく、地価は、需要堅調により上昇基調にあるが、コロナ禍による景気減速等から上昇幅は縮小傾向にて推移するものと予測する。												
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	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	59,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	28,500 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	同一需給圏は太田市内の中心市街地を中心とする一般住宅地域。需要者は太田市居住者又は勤労者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。区画が整然とし良好な居住環境であり、中心部への接近の優位性等から利便性は高く、土地需要は旺盛であるが、コロナ禍による影響が懸念される。土地は1200~1500万円程度、新築の戸建住宅は3000~3500万円前後の物件が市場での需要の中心。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域には共同住宅も散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと、また当該地域が収益性よりも居住の快適性を選択の指標とする住宅地域にあることから、収益価格は低位に試算された。よって、戸建住宅を中心とする住宅地域であるので、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、収益価格を参考にとどめ、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	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	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	太田-6	[99.6]	100	100	[100.0]	59,100	内訳	交通	0.0	環境	-18.0	行政	0.0
	公示価格	51,300 円/㎡	100	[102.0]	[84.8]	100		内訳	画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0
								内訳	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		内訳	交通		環境		行政		
	円/㎡	100	[]	[]	100		内訳	画地		行政		その他		
							内訳	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]	輸送機器製造を基幹産業とする北関東有数の工業都市で、東毛地域の中核として発展傾向にある。なお、コロナ禍により景気は減速。								
	継続	新規	前年標準価格			58,700 円/㎡	[地域要因]	中心部への接近性等から土地需要は旺盛であるが、コロナ禍により需要に下押し圧力の動き。						
	-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]	個別的要因に特に変動はない。									
	代表標準地	標準地	標準地番号		公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	+0.5 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)前原不動産鑑定システム
太田(県)-18	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児 印
鑑定評価額	22,700,000 円	1㎡当たりの価格	42,500 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8日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	34,000 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		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市龍舞町5355番				地積(㎡)	535	法令上の規制等	1中専(60,200)		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
	台形1:2	住宅W2	一般住宅中心に共同住宅もある駅に近い住宅地域	北西8m市道	水道、下水	竜舞600m					
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西200m、南0m、北150m				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25m、規模500㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	土地区画整理済の旧太田市郊外の住宅地域	街路	基準方位北8m市道	交通施設	竜舞駅南東方600m	法令	1中専(60,200)		
	地域要因の将来予測	旧太田市郊外の新興住宅地域であり、徐々に標準住宅地域として熟成していくものと予測する。地価は需要が減少傾向に転じつつあることから、今後は下落傾向に転じる可能性を有するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	13,300 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は太田市郊外の住宅地域。需要者は当市及び周辺郡部居住の一次取得者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。市内における住宅団地内の物件及び周辺地域における新規宅地分譲地と競合している。近年景気回復の影響等により一次取得者層需要は増加しつつあったがコロナ禍による影響等で減少に転じつつある。土地は総額700万円～900万円程度、新築の戸建物件は2,000万円～2,800万円程度を中心に取引が行われている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象不動産の存する近隣地域は、戸建住宅を中心とし共同住宅も介在する地域であるが、居住の快適性・利便性を重視する自用地中心の住宅地域であるため、収益価格は低位に求められる傾向にある。よって本件においては、比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、代表標準地との均衡に留意のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	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 -2.0 交通 0.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	40,400 円/㎡	[99.3] 100	100 [102.0]	100 [92.1]	[100.0] 100	42,700				
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 42,500 円/㎡		価格変動要因	[要因]	発展傾向にあり人口は増加しているものの、景気後退等の要因から、全体的に不動産需要は減少傾向に転じつつある。				
	-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 標準地			[地域]	周辺地域等における新規分譲等で供給された宅地と競合しているが、コロナ禍の影響等により不動産需要は減少傾向に転じつつある。				
	標準地番号		公示価格 円/㎡			[個別]	個別的要因に変動はない				
	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, (有)前原不動産鑑定システム. Includes details for 太田(県)-19, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 前原 徹児 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, 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 太田市世良田町3134番7. (2) 範囲: 東350m, 西300m, 南50m, 北350m. (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 25,400 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は太田市郊外の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は、旧尾島町に位置する共同住宅が散見される地域であるが、評価対象不動産は画地規模が小さく経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の想定が非現実的であるため、収益還元法は採用しない。 (8) 公示価格とした: 代表標準地 標準地 太田-28, 公示価格 28,800 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 対年の標準価格の検討, 前年標準価格 25,700 円/m², 変動率 年間 -1.2%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おおた不動産鑑定所		
太田(県)-21	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己	印
鑑定評価額	8,090,000 円		1㎡当たりの価格		28,700 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]	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	太田市新田木崎町133番2				地積(㎡)	282	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況							
	1:1	住宅W2	一般住宅の中に店舗等も見られる住宅地	北西7m市道	水道、下水	木崎550m	1住居(60,200) (その他)						
(2)近隣地域	範囲	東0m、西150m、南400m、北0m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約14.0m、奥行約20.0m、規模280㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、7m市道	交通	木崎駅北西方550m	法令 1住居(60,200) 規制					
	地域要因の将来予測	一般住宅の中に店舗等も見られる旧新田地区の住宅地域で、当面現状の住環境を維持するものと予測する。地価は郊外の住宅地域で需要は底堅いが、格安物件との競合からやや下落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	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	28,700 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は太田市の中心部周辺及び郊外の住宅地域。需要者は太田市及び旧新田郡内の居住者が中心で同一需給圏外からの転入は少ない。市街化調整区域内の新開発許可基準に係る格安物件との需給関係、市場滞留期間等への影響も顕在するが相対的価格バランスから全体的に土地需要はほぼ横這い傾向に推移している。土地は200~250㎡程度で700~900万円、新築の戸建物件は2,000~2,800万円程度を中心に取引が行われている。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最寄駅に近接し共同住宅等も存するが、画地規模がやや小さく、経済合理性や建物配置等から見た市場性を有する床面積を確保した共同住宅の想定は困難で、規範性に劣るため収益価格は試算しない。近隣地域は、居住の快適性等を重視する郊外の住宅地域で、交通接近条件及び街路条件等の利便性を重視した居住環境に類似性を強く有する事例から規範性の高い比準価格が求められたので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	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	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)対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[要因]	半導体不足による主力企業の一時的な操業停止、コロナ禍による景気後退等の影響から、土地の需給動向はやや弱含みで推移している。						
	継続	新規					[地域]	旧新田地区内の駅徒歩圏の住宅地域で、相対的価格バランスから値頃感も見られ、需要はほぼ横ばい傾向で推移している。					
	前年標準価格	28,900 円/㎡						[個別]	個別的要因に変動はない。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討												
代表標準地	標準地												
標準地番号	太田-28												
公示価格	28,800 円/㎡												
変動率	年間	-0.7 %	半年間	-0.3 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 津久井不動産鑑定
太田(県)-22	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭 印
鑑定評価額	16,600,000 円		1㎡当たりの価格	18,600 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7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	太田市新田反町町577番1				地積(㎡)	891	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200) (その他) (80,200)					
(2) 近隣地域	範囲	東1,150m、西750m、南350m、北550m		標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約29.0m、奥行約28.0m、規模		891㎡程度、形状 ほぼ整形								
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北 6m	交通	木崎駅3.6km	法令 「調区」(80,200) 規制				
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内の農家住宅を中心に農地も見られる住宅地域で、コロナ禍等による土地の需要の影響は限定的であり、地域要因の変動要因は特になく当分の間は現状にて推移するものと予測する。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,600 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	角地 方位	+2.0					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				+3.0					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は太田市郊外に存する地域で、農家住宅、農地、空地等の混在する住宅地域。需要者の中心は太田市に居住する40代前後の勤労者等の一次取得者で同一需給圏外からの転入者は少ない。市街化調整区域内の太田市条例の新開発基準に基づく格安の土地との競合等により、土地の取引は低位に推移している。また、売出物件の市場滞留期間は依然長く、需要の中心は土地で500万円前後、新築の戸建物件は2300万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	対象標準地の存する地域は、市街化調整区域内の農家住宅、一般住宅等の混在する住宅地域である。当該地域は市街化調整区域でありアパート等の収益物件がほとんど存在しないことから、収益還元法の適用は困難である。したがって、当該地域は市街化調整区域内の住宅地域であることから、比準価格によって、収益価格は採用せず、指定標準地との検討を踏まえ上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	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	指定標準地番号	太田(県)-4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定標準地の価格	20,300 円/㎡	[99.0] 100	100 [103.0]	100 [110.1]	[105.1] 100	18,600		0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	0.0 0.0 +13.5 -2.0 0.0		
(10) 対年の検討	-1 対象標準地の検討	継続 新規	前年標準価格	18,800 円/㎡		[要 因]	[地 域]	[個 別 的]	新型コロナウイルス感染症の影響等は少なく、土地需要への影響は現状軽微であると思われる。			
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡				当該地域は市条例に基づく新開発基準の影響による格安物件との競合により地価は依然下落傾向にある。			
	変動率	年間	-1.1 %	半年間	%	変動要因は特にない。						

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 details for 太田(県)-23, 群馬県, 第3, 神林不動産鑑定株式会社.

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. (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) 対象標準地の前年標準価格等の検討.