鑑定評価書 (令和3年地価調査)

令和 3年 7月 15日提出 太田(県)-1 宅地-1 空栅_1

														太田((県)-1		宅地-1
		基準地番		提出先	所	属分科会	名	業者	名 at	おおた	不動産鍵	監定所					
		太田(県)	-1	群馬県		群馬第3		氏名	3 :	不動	産鑑定士		吉清	翠 雅己	•		印
		鑑定評価	額		1	1,500,000	円		1 n	が当た	りの価	格				37,200	円/㎡
1 基	本的事	頭															
(1)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)	-	3 年 1月 又は倍率	-	30,000	円/㎡ 倍
(2)	実地調	查日	令和 3年	6月 15日	(5)価	格の種類		正常信	価格			路線価		メルロダ 2種別	1		1=
(3)	鑑定評	価の条件	更地として	の鑑定評価	·		·								·		
2 鑑	全定評価	顕の決定	の理由の要旨														
(1)	所在	及び地番	並びに大田市	宝町517	釆							地積	3	808	法令	⇒上の規制	削等
基準地		住居表示。	等			- M-A-11-11	++-	 '+- □	ᅝᄼᅶ	20	/# 4/	(m²))			
地	形状		敷地の利用の		が状況	地の利用	技	山 坦正	烙の状		供給 処理施 設状況		な交通が の状況	世段との	1 低専	80)	
	1:1		住宅 W2	建 :	見模の一 5並ぶ郊 里済の住	般住宅が 外の区画 宅地域	南6m ²	市道			水道、 ガス、 下水	細谷 1.8km			(その他	也)	
(2)	範囲]	東 200 m、西	50 m、	南 45	i0 m、北	<u> </u>	m	標準	 的使	 i用 戸建	建住宅地	<u>.</u>				
近隣		的画地の		間口約	15 m				、規村	塻	,		程度、形	状 長	方形		
近隣地域	地项	的特性	特記特になり	1			隼方位は n市道	Ľ,	3	交通	細谷駅	1.8km		法令	1低専(40,	80)	
~			事項			路			ħ	施設				規制			
	地域	要因の	郊外の区画整然	とした戸建	住宅地	<u>│</u> 域として繋	札成 して	まり	、今	乡も 同	: 関静な住	環境を	維持する	」 3ものと	<u>:</u> 予測す	る。小規	模開発
(3)		・予測 使用の判定	分譲及び中古住 戸建住宅地	宅の取引か	中心で、	. 地価水準	はほに	様は	い傾向					1る。			
			取引事例比較法	比準価格			37	200	円/m ⁱ	7 ` <i>'</i>	対象基準 の個別的	準地 1	方位				+3.0
	鑑定評化 の適用	価の手法					<i>Ji</i> ,			-	因						
`	ク週州		収益還元法	収益価格					円/m	-							
			原価法	積算価格	3			/	円/m	Î							
			開発法	開発法に	よる価	格		/	円/m	2							
(6) ī	市場の物	持性	同一需給圏は太 需給圏外からの なく、土地需要 万円程度、新築	転入は少な は底堅さか	:い。市? 継続し、	街地周辺及 、周辺地域	なび生活 或への派	5利便 皮及効	性等ほ	良好な 寺続し	は区画整 している	然とし 。土地	た地域で は200	ではコロ) ~ 2 5	ナ禍の	影響は比	較的少
i	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	戸建住宅を中心 した共同住宅の で、取引時点及 れたので、比準	想定は困難 び待路条件	で、規範がない。	節性に劣る 交诵・接述	るため!! 「条件 ⁹	双益価 を含	格は記めたり	式算し 地域的	っない。 勺特性に	居住の 類似性	快適性・	利便性見範性の	等を重高い比	視する住	宅地域
(8)		代表標準地質	標準地標準	隼地 日	寺点 多正	標準化補正	地域 因の	要	個別的	的	対象基準 の規準(標符	5路	0.0 th	街路	0.0 +2.5
公	見 (値) 書 格		太田-12	11	≥1IŢ	刊工	較	니	要因(比較	ענ	の規 年1 (円/	m ^r ff [六 m ²]	北地	泛通 環境	0.0 域要 0.0 医	交通 環境	+3.5
公示価格をした		公示価村	各 40,400 F	, —	9.5]	100	100 [109.3	_ -	103.0 100]	37	, 100	正 その		0.0 0.0 0.0	¹ 行政 その他	+3.0 0.0
(9) 指定),	指定基準	地番号		寺点 多正	標準化 補正	地域 因の 較		個別的 要因(比較		対象基準 の比準(円/	価格 内	 準 3 化 #	5路 ∑通 環境	地域要医	街路 交通 環境	
指定基準地	D 食 寸	前年指定	選準地の価格 F	9/m² [100 [100	100	[_	100]	(,	補正	画地 亍政	达 	行政その他	
(10) 対 射 線 排	F らの ***	継続 前年標	準価格)円/㎡	価 変 格 動	一般 [要	数的 因	ገ ኙ፤	5景気			企業の一	時的な		止、コロ: はやや弱:	
対象基準地の前の対象を	F 快	同一			等と	形成要因の	[要	域 因	」要素	表电弧	注宅団地 強く様子 こいる。	で値頃 見姿勢	感から需 が鮮明に	:要は底! :なり、	堅いが、 需要は [・]	、景気の ⁷ やや減少(不確定 頃向に
ן ניפן	,· 	標準地公示価	 格	6 半年間	円/㎡	"	[要	」的 因] 個別	別的要	要因に変	動はな	l 1.				

%

-0.3 % 半年間

公示価格 変動率 年間

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

令和 3年 7月 13日提出 太田(県)-2 宅地-1

						/··· (//·/ =	
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	EP
鑑定評価額		3 910 000 円		ーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーー			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)	[令和 3年1月] 路線価又は倍率	29,000	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	(6)路線価	倍率種別		10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価						

	上計1個領の決定										地積	. 1	10	:+:	 上の規制	:144
(1)	所在及び地番		太田市藤	久良	丁72番3						(m²)		10	/A 7	・上の現市	刊守
基準地	「住居表示」 形状		 の利用のヨ	8:0	国训办	土地の利用	按商:	道路の制	4:0	供給	, ,	<u> (</u> な交通が) E=ひとの	1 中専		
地	л <i>5</i> 4 Л	およっぱい	℧ℐÅ℧ℎℲ℧℧ℷℌ	<i>ሊነ</i> ነር	の状況		按風.	旦崎の1	ΛИ	処理施設状況	l	の状況	で で こ ひ ブ	(60,	200)	
1	:2.5	住宅 W2			小規模一 い旧来か 域	般住宅の多 らの住宅地	北4m市	道		水道、ガス、下水	細谷 1.1km			(その他 (60,	•	
(2)	範囲	東 100	m、西	50	m、南 ź	200 m、北	; 200 r	n 標準	集的 ^企		└──── 建住宅址	 <u></u>				
	標準的画地の	形状等	F	間口 紹		m、奥行 糹		m、規	模	1	50 m²₹	呈度、形	状 ほ	ぎ長方用	j	
近 隣 地	地域的特性	特記	街区が整約 の住宅地域	然とし	ている既然	成 基 [≥]	声方位北 n市道		交通	細谷駅 北方1.	1 1km		法今	1 中専 (60,1	60)	
域		事項	07年七兆	-3 .		路 路	III DE		施設	1073	INII		規制		,	
	地域要因の 将来予測	既成のが、地	住宅地域で 価はコロナ	で土地ト禍に	利用に変作 よる景気派	」 とはないこと 域速等もあり	から現物) 下落傾向	大維持傾 可で推移	向かする	が続き、ま 6と予測す	た土地 る。	需要はと	比較的安	: 定してに	ハる地域	である
(3) 最	最有効使用の判定	戸建住:	宅地						_ (4)対象基		方位				0.0
	定評価の手法	取引事件	例比較法	比準	価格			00 円/r		の個別 因	的要					
<u> </u>	適用	収益還:	元法		価格			/ 円/r								
		原価法		積算	.価格 ————			/ 円/r	ní —							
		開発法		開発	法による化	西格		/ 円/r	'n							
(6)市	場の特性	大半を	占め、同一 ロナ禍に。	−需給 よる影	圏外からの 響が懸念さ	5地及びその 0転入者は少 され、比較的 けが市場での	〉ない。系 対安定から	が成度は おやや減	とす:比較	「る一般住 対的高く士 関向に推移	宅地域 地利用 。土地	。需要者 に大きな は70(皆は太田 な変化は)~90	市居住者 見られる 0万円和	皆又は勤 ないが、 程度、新	労者が 土地需 築の戸
` ´ • ;	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	宅の想象	定ができる くの取引事	だ、収 퇃例か	益還元法に ら求めたも	1るが、自用 は適用できた 5ので、説得 この検討を路	いった。 引力を有す	比準価 「るもの	格に	は、同一需 課料する。	給圏内 よって	の類似均、実証性	経済的に 地域にお 生の高い	合理性を ける自身 取引事件	を有する 用目的の 列により	共同住 比較可 求めた
(8) 公規 業		標準地番号 太田	標準	地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	1	の	対象基準 の規準(円/	価格] 準 3	5路 之通 環境	0.0 0.0 0.0 要因	街路 交通 環境	+2.0 +11.5 +24.0
対策とした	公示価格	各	1,300 円	/ m²	[99.6] 100	100 [102.0]	100	[100.		(137	,500	補正行	亍政	0.0	行政その他	0.0
(9)	指定基準		,	•	時点	標準化補正	地域要 因の比	個別要因	の	対象基 の比準(標符	D他 5路 ご通	0.0 地	交通	
指定基準地 からの検討	前年指定	☑基準地(/m²	[]	100	<u>較</u> 100 []	比較 [_]	(円/	<u>[m</u> ()□	煙 運	環境 画地 亍政	域要因	環境 行政 その他	
	-1 対象	直淮+ルの		, 111	100	L J	[]		> + 14n	∮ □□ 生心生 →	甘於立	-	かし	<u> </u>	┌ ∜ ┼≯≀┤	
(10) 対 年 象 標		^走 準価格	新規		,700 円/r	価格 形成 別	要医	」「毛	地域	機器製造を 成の中核と は減速。						
対象基準地の前の年標準価格等か	-2 基準: 		通地点(代 ごある場合 標:			価格形成要因	[地 均		別の)変動要因 よりやや	はなく 減退傾	、需要に向にある	はこれま [®] ら。	での安定	官傾向か!	6 7 0
前が	公示価	番号 格			円/r	n ^r	個別的 [要因		別的]要因に特	に変動	はない。				
	変動率	年間	-0.6 %	半年間	亅	%										

		基準地 番	号	提出先	;	<u></u> 所属分科会	24	業者	番名	小河原	泉不動産鑑	定事務院	·竹 ————————————————————————————————————				
		太田(県)	-3	群馬県	Į	第 3		氏	名	不動	産鑑定士		小河	原	健幸		ED
		鑑定評価	額			9,620,00	00 円		1	m³当 <i>†</i>	 たりの価 [‡]	——— 各				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		令利	1 3年	- 7 <i>F</i>	月 8日		[令和				円/㎡
(2	実地語	調査日	令和 3年	6月 15	日 (5)	価格の種類	į	正常	常価格			— 路 線 価	路線価 3 倍率	種別	1年	1.1	倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地とし	ての鑑定評	严価												
2 :	※定評	4価額の決定	の理由の要旨														
(1)		在及び地番	並びに	└ ┼╬ ╨ ┉╴╸	0 3 4							地積	23	37	法	令上の規制	削等
基準地		「住居表示」	. 等	市城西町 7								(m²)	())		
地	形	状	敷地の利用	の現況	周辺の の状況)土地の利用 !	接	面道	路の物	犬況	供給 処理施		な交通施 の状況	設と		;専), 80)	
						•					設状況	12.	,,,,,,		`	,	
	1:1.	2	 住宅		一般住字	が建ち並る	ii dken	市道			水道、	三枚橋			 (その)他)	
		_	W2		区画整然 地域	とした住宅	5		-		ガス、ト	2.2km			`	,	
					-6-%						173						
(2)	範	囲	東 270 m、	西 80	m、南	100 m、	<u> </u> 比 100	m	標準	集的 便	」 吏用 │低層	住宅地					
近隣地		準的画地の	形状等	間口約		m、奥行	約 16	.5 1	m、規		24		度、形	戊 -	長方形		
地域	地	域的特性	特記特にな	:61			準方位 m市道			交通	三枚橋 西方2.2	駅 2km		法令	→ 1低5 → (40,	專 ,80)	
坞			事項			路				施設	:			規制	刮		
	th	域要因の	が外の住宅地 が外の住宅地	はで 当該	をまませる かっぱん	価格形成に	影鏗を	ラえる	ス格別	の変	: 動要因は:	かく	当分の問	北町	を維持で	オスと予測	する
L.	将	来予測	景気は依然と	して厳しじ	が状況に	あり、地価	氷準は3	見状	におい	でや	や下落傾	向にあ	るものと	予測	する。		, o ,
(3)	最有效	効使用の判定	低層住宅地								l)対象基準 の個別的						0.0
(5)		評価の手法	取引事例比較	法は上海	西格 ————		40	,600	円/r	ní —	因	,,					
	の適用	用	収益還元法	収益化	西格			/	円/r	n²							
			原価法	積算化	西格			/	円/r	n²							
			開発法	開発注	去による	価格		/	円/r	n²							
(6)	市場の	の特性	同一需給圏は び周辺市町村	に居住及で	が勤務す	る、30代	から4	0代.0	の第一	次取:	得者が大き	半を占の	める。市	内基	幹産業(の業績に左:	右され
			る部分が大き 物件で2,0	く、現在に	こおいて	は小動産需	要はや1	が供i	迷して	いる。	。土地は	700	方円から	9 0	0 万円和	呈度、新築	の戸建
(7)		価格の調整	戸建住宅を中	 心とした住	主宅地域	 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	りも市均	場性が重視	される
		正及び鑑定額の決定の	。なお、対象 同一需給圏内	の類似地均	或等から:	多数の規範	性の高い	八取	引事例	を収	集しえたの	ので、	北準価格	の説	得力は高	高い。した:	地域、 がって
	理由		、比準価格を 標準地 相	採用し、2 標準地	公示地及 時点	び指定基準 標準化			した価 個別		踏まえ、 対象基準		T	記の 路	通り決定 0.0		0.0
(8) 公	規 価	標準地		⋇∓≠⊌	修正	補正	因の		要因	の	の規準値	格内	1731	通	0.0	域 交诵	+9.0
示価	準 格 と	公示価格	太田-12 悠				較	_	比較		(円/r	n²) 訳	補品	境 地	0.0	罗 環境 因 行政	-14.0 +3.0
格を	規 価準とした	Z7(1m)	40,400	円/m²	[99.3] 100	100 [102.0]	100	[100.0	<u>D]</u>	40,	700	上 行	政	0.0	その他	0.0
(9)		指定基準		13/	時点	標準化	地垣	-	個別	的	対象基準	基地	その 標 街	路	0.0	地 街路	0.0
指	か	34,01			修正	補正	因の		要因	の	の比準値	格内	準 交	通	0.0	域 交通	+9.0
基基	ნ 0	前年指定	太田(県)-7 E基準地の価格				較	٠	比較		(円/r	m) P/	油	境 地	0.0	罗 環境 因 行政	-14.0 +3.0
指定基準地	検 討		40,500	円/㎡	[99.0] 100	100 [102.0]	100 96.6		100.0 100	7]	40,	700	一 行	政	0.0	その他	0.0
(10		-1 対象	基準地の検討			1	_	 设的	, ,	ロナ	禍により	景気は位	その を然とし		0.0 しい状況	兄。太田市(の人口
対	年ら	継紙				価変 ㎡ 格動	 	因	」[t	ロ(ま) ほぼれ 向にる	横ばいで、	高齢	七率は低	め゙゙	新設住宅	记者工戸数i	は減少
多基準	海検		準価格 地が共通地点(-	800 円/ 地等と	所 恰 駅 形 状 成 況	,地	域			-	全地村	であろが	F.	住禮培笞	等に優れ、ဵ	地域亜
埋地(河 討 格	同一	地点)である均	易合の検討		成	[要	因	」因							要はやや低い	
前	, 年標準価格等からの検討	代表 標準地	長標準地 !番号	標準地		 あ の	個兒	别的		-	要因に変	計1ナナ い	.1				
		公示価	i格		円/	m²		因] 1111	בעם הני	女凶に交	ᄧᄱᄉᄮ	' '0				
İ		変動率	年間 -0.5	% 半年間		%											

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

令和 3年 7月 13日提出 太田(県)-4 宅地-1

		基準地番	号	提出统	ŧ	所属分科	会名	1	業者名	西尾	不動産鑑定	定事務所		ХЩ			0-0-1
		太田(県)	-4	群馬斯	-	第3	3		氏名	不重	加産鑑定	Ė	西尾	直人			ED
		鑑定評価	額			16,100,	000	円		1 ㎡当	たりの価	i格				20,100	円/㎡
1 基	基本的	事項															
(1)	価格田	寺点	令和 3年	7月 ′	1日 (4)	鑑定評価	i日	٤	令和 3	年 7.	月 7日	(6)	[令和	3 年 1月 又は倍率	[]	1.1	円/㎡ 倍
(2)	実地詞	周査日	令和 3年	6月 25	5日 (5)	価格の種	類	Ī	E常価	各		—— 路 線 価		スロ <u>に卒</u> 種別			10
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地として	ての鑑定	評価												
2 銀	監定評	価額の決定	の理由の要旨														
(1)		在及び地番	大田市	5丸山町 2	2 5 1番							地積	-)3	法令	上の規制	等
基準地	形	「住居表示 _. 状	」寺 敷地の利用	 の現況	周辺の	土地の利	川用	接面	道路σ)状況	供給	(m ²) 主要	│(な交通施	<u>)</u> 設との	「調区		
地	,,,		73X 2 = 137.3		の状況		37.3	,,,,		,,,,,	処理施		の状況		(70, 2	200)	
											設状況						
	1:2		住宅 W2		一般住宅が混在す	、農家信 る既存の	主宅 D住	南5m市	道		水道	韮川 4.9km			(その他	.)	
					宅地域												
(2)	範	#	東 750 m、	西 4 200	m 南	250 m、	-Hr	2 450	m ki	標準的化		 	h				
		四 準的画地の			約 20.5				5 m、				5 呈度、形4	犬 長方	形		
近隣地域	地	域的特性	特記特にな	l I		街	基準市道	方位北 i	5 m	交通	↓ 韮川駅 ● 北西方	₹ 54.9km		法令	「調区」	!00)	
以			事項			路				施設	:			規制			
	地	域要因の	初加不住空地。	で 生 17	/#i+4 I → 22 /	今れの個	白が	生 / レ	マ油 ナ	h z	- !						
(3)	将	来予測 カ使用の判定	郊外の住宅地 低層住宅地		一世代しる羽	ゴかい頃	ירו ניין	統へと	丁/則〇								
(-,			取引事例比較	注	 :価格			20 1	00 円		4)対象基 の個別	準地 的要	方位				+3.0
	鑑定記 の適用	平価の手法 B						20,1		_	因						
`			収益還元法		価格				/ 円								
			原価法	── 積算 ────	[価格 				/ 円								
(0)	+ += 4	N#±##	開発法		法による				/ 円					. <u>.</u>			
(6)	口场(D特性	同一需給圏は、 宅取得者層で 市場での需要	、当市郊 ある。近 の中心と	外におけ 年安定し なる価格	る既存の ていた需 帯は 規	住宅 給動 模等	地域で 向は、 により	ある。 コロナ [:] 相当異	中心と 禍の状 なるた	:なる需要 :況によっ :め見出せ	と者は、 っては需 けない	当市及び 要減少傾	周辺市町向に移行	丁に居住	主する第 可能性がで	1次住 ある。
(7)±	+ 44 /	ませる記載															
	・検証	価格の調整 正及び鑑定	自己居住目的物件は見受け	られず、	また市街	化調整区	域と	地域にいう行	おいて 政条件	多数の から収)信頼性の (益物件の)ある取)建築想	引事例を 定は困難	収集した である。	えた。- 従って	-方周辺1 て比準価4	こ賃貸 格をも
	泮仙图 <u>埋由</u>	頭の決定の	って鑑定評価		のとおり	犬正した	•										
(8) か‡	目佈	代表 標準地積		準地	時点 修正	標準補正		地域要 因のと		別的因の	対象基 の規準	準地 価格 内	1731	i路 i通 (D.0 地	街路 交通	0.0 +3.5
公示価	見価とした		太田-33		1211	110.32	_	較	比		(円/	m²)	2 西	境(0.0層	環境	-8.0
格したた	_ _ -	公示価格	音 19,200	四/m²	[99.5] 100	100	- r	100 95.2	[103		20	,100	正行	政 (3.0 A	行政 その他	0.0
(9)		指定基準			時点	標準		地域要		別的	対象基	準地	その 標 街	·他 (i路	D.0 地	街路	
指定	j,				修正	補正		因のb 較	と 要	因の	の比準· (円/	価格	準 交	通	域要因	交通	
指定基準地	う D 金	前年指定	E基準地の価格		Г	100		#x 100	tt r	#X 1	(口/	111)	補画	境 地	闰	環境 行政	
地言	र्ने			円/m²	100	[] [100] 10	0 0			その	·政 ·他		その他	
(10)		-1 対象: 継総	基準地の検討			/#	[一般的要					増傾向に 。今後は	あり、高			
	手の無		责 新規 ⋮準価格	20	,300 円/	m [*] 格	変 動	3 ⊄ I		要する		, (110	。 / IX IS	чи у 11	11C6	J 示ノ 音 I C /.	17t C
基 华 準 作	声快		地が共通地点(地点)である場			価格形成要因	況 [地		直近 1 してい		町の人	口・世帯	数は、比	作年に終	売きともに	こ減少
、対象基準地の前	与 S	代表	長標準地	標準地	J	数因の				_ ~ .							
, הפו	,·	標準地 公示価			円/	"	[個別! 要 [的 因	固別的	要因に変	動はな	l 1。				

-1.0 % 半年間

公示価格 変動率 年間

変動率 年間 +0.2 % 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 太田(県)-5 宅地-1

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) [令和	3 年 1月] 42,000 円/㎡
(c) 中世 大口 大口 大口 大口 大田 大田 大田 大田	画又は倍率 倍 倍 率種別
(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価	
	331 法令上の規制等
基 「住居表示」等 「西本町66-25」 (m³) (準 形状 敷地の利用の現況 周辺の土地の利用 接面道路の状況 供給 主要な交通が) 施設との _{2 中専}
の状況 処理施 接近の状況 処理施 接近の状況	= 1 13
設状況	
1:1 住宅 中規模一般住宅を中 心とする区画整理済 北6m市道 水道、太田 ガス、2.3km	(その他)
の住宅地域 「下水」 「たん」	
(2) 範囲 東 0 m、西 300 m、南 350 m、北 250 m 標準的使用 戸建住宅地 近標準的画地の形状等 間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 m²程度、形	ジ状 ほぼ整形
近標準的画地の形状等 間口約 20 m、奥行約 15 m、規模 300 m²程度、形態 地域的特性地域 特記 基準方位北、安通の方2.3km	2 中専 法令 (60, 200)
域	規制
│ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │ │	:
将来予測影響も否めないが、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 方位 の個別的要	0.0
(5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 54,100 円/㎡ 因	
の適用 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 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:	は200~250㎡で700~ われている。
(7)試算価格の調整 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。 ・検証及び鑑定 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	ため収益目的の土地取引は少な 便性等を重視する市内中心部の
評価額の決定の 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 理由 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	比準価格が求められたので、比
(8) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 活	街路 0.0 地 街路 -1.0
公規 価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準価格 内 準 : 示 準 格 太田-6 較 比較 (円/㎡) 代 :	交通 0.0 域 交通 +9.0 環境 0.0 要 環境 -12.0
格 レ 「 <u>99.8 」 100 100 [100.0]</u> 52.800 ^正 :	画地 +2.0 B 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	の他 0.0
(9) 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 行 指か 8正 補正 因の比 要因の の比準価格 内 準 : 定ら 比較 (円/㎡) 訳 化:	街路 地 街路 交通 域 交通
##	交通
準 検	行政 その他
	の他 一時的な操業停止、コロナ禍に
対 年 ら 継続 新規 価 変 └ 要 因 」よる景気後退等の影響から、こ 象 標 の 前年標準価格 53,000 円/㎡ 格 動 推移している。	土地の需給動向はやや弱含みで
基準検 -2 基準が共通地点(代表標準地等と	た住宅地域で、宅地分譲も増え
本格	得者層需要はほぼ安定的に推移
前 か	

公示価格 変動率 年間

鑑 定 評 価 書 (令和 3 年地価調査) _{令和 3年 7月 13日提出}

別記憶	京八男 5				· , ·			_		•			, i — i i i	_ /			太田		3年 /月 ·6	13日掟』 - 宅地
	基準地番	号			提出:	先	所	属分科会	名	業	者名	(有)	前原不重	加産鑑定	シフ	ステム	,,,,,	(214)		
	太田(県)	-6			群馬!	県		第 3		E	任名	不動	産鑑定士	<u> </u>		前原	徹児			E
	鑑定評価	額						6,790,00	00 円		1	l ㎡当 <i>1</i>	たりの価	格					34,30	00 円/r
1 基本的	今事 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)	1 -	令和 (各線価 2			27,00	00 円/r 倍
(2)実地	調査日		令和	3年	6月 1	5日	(5)価	格の種類	Į	Œ	常価格	<u>\$</u>		路線価	ILI	倍率		_		ID.
(3)鑑定	評価の条件		更地	として	の鑑定	評価														
2 鑑定計	平価額の決定	の理	曲の	要旨																
'/	f在及び地番		ا ا	太田市	東別所	町19	6番3	3						地程 (m²)	-	19	8) h	去令上の規	制等
=	「住居表示 _. シ状		 (地の)利用(D現況		辺の土 状況	土地の利用	1	接面证	道路の	状況	供給 処理施 設状況	主要	な3	(交通施i 状況	<u>)</u> 設との	2 月	中専 0,200)	
1:1.	.5	住宅 W2	;			一般 等が 宅地	混在す	アパート る既成信	· 北 È	6m市i	 道		水道、 ガス、 下水	太田 4km				(そ)	の他)	
	囲			m、	5 150				北 25			準的侵		建住宅均		: π/\J	L F	- π.		
迷	標準的画地の 地域的特性		往		<u>間口</u> 牛がやや			n、奥行 基	進方化		m、 ; 6 m		大田駅	00 m³₹	注及	. жи		<u>方形</u>	博	
或		特記	- 1	Į.				街 市	道				南東方	4km				(60	0, 200)	
		事項	- 1					路				施設					規制	1		
地 将	地域要因の 子来予測	周辺 的安	地域定し	で幹組ている		整備で	される	等、利便 横ばい傾	性が向 向で指	引上し 能移し	ておりてい	り発展	傾向にあ と予測す	る住宅 る。	地北	或であ 	る。よ 	って	地価は需要	要が比較
3) 最有	効使用の判定	戸建	住宅	地)対象基	準地	方位	Ϊ				0.0
5)鑑定	評価の手法	取引	事例	比較法	比準	価格			3	34,30	0 円/	′ m²	の個別 因	可分安						
の適	用	収益	還元	法	収益	益価格				/	′ 円/	′ m²								
		原価	i法		積算	価格				/	′ 円/	′ m²								
		開発	法		開発	法に	よる価	格		/	′ 円/	′ m²								
(6)市場(の特性	転入	者は	ツなし	は田市郊 1。周辺 双得者層 5円程度	地域	こおけ	る新規字	地分詞	棄地乃	マメ゙トンドトンドド	画整理:	事業地内	1物件と	一競台	会して□	いる。	沂年	一需給圏ダ 、景気回行 土地は総督 れている。	复の影響
• 検	価格の調整 証及び鑑定 額の決定の	経営のと	が可 ・利 おり	「能とな 」便性を 鑑定記	よる賃貸 全重視す 平価額を	住宅(か想定 用地中	共同住宅 が非現実 心の住宅	も介存的では地域で	まする あるた である	:め、l ため打	収益還 指定基	元法は採 準地との	組制しなり 対衡に	動のに留意	達は画: よっ 意のう	地規模 て本件 え、比	にお ,準価	さく経済だいては、 れては、 格をもっ	合理的な 居住の物 て、上記
8) 規準とした		太	地 田-1		準地	_	点正	標準化補正	1	域要の比		別的 因の 較	対象基準 の規準 (円/	価格	標準 保 社 社	街交環	通 境	0.0 0.0 0.0	域 交通要 環境	鱼 0. 竞 +15.
各した				,400	円/㎡	10		100 [102.0]	-	5.0]	[100 10	0		,200	補正	行。 その:	政 他	+2.0 0.0 0.0	その他	2 0.
9) 旨か E	指定基準	≛地番	号				点正	標準化 補正		域要の比		別的 因の 較	対象基準 の比準(円/	価格	標準 化	新 一	通		地域 交通 環境	1
省定基準也	前年指定	≧基準	地の		円/㎡	[1(00	100	10	00]	10	0			祖正	画 行 その	政		〇 行政 その他	
10) 対年の 象標	-1 対象 継 前年標	売	新	検討 f規	34	,300	円/㎡	価格形成 形成 別		-般的 更 因		発展傾! 因から、	ー 句にあり 全体的	人口はに不動	:增加 I產家	ロしてに	ハるも	のの. 向に!	、景気後i 転じつつa	 退等の要 ある。
対象基準地の前の一句の検討	-2 基準 同一 代表	地点〕 专標準) でる	ある場	代表標準 合の検討 標準地		٢	価格形成要因の 変動状況	[^壮	也 域 更 因] =		禍の影響 給が比較			少なく、	周辺	地域	等で新規タ	う譲等に
יו וו,	標準地	番号							_「 個	國別的	₁ (固別的	要因に変	動はな	١J					

[個別的] 個別的要因に変動はない [要 因]

円/㎡

0.0 % 半年間

	基準地番	·号	提出统	ŧ	所属	分科会·	—— 名	業	者名	(有)	前原不動	加産鑑定	システム		(乐)-/		七地-1
	太田(県)	-7	群馬り	Į.		第 3		E	氏名	不動]産鑑定士	=	前原	京 徹児	3		印
	鑑定評価	額			7,	940,000	円		1	m³当7	たりの価	格				40,100	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 34	年 7月	月 8日	(6)	_	3年1	-	32,000	
(2)実地	調査日	令和 3年	6月 1	5日 (5	5)価格	の種類		正	常価格	<u> </u>		路線価		又は倍率 率種別	<u> </u>		倍
(3)鑑定	評価の条件	更地として	ての鑑定	評価											·		
2 鑑定評	呼価額の決定	の理由の要旨															
I('/	在及び地番	1 大田市	高林寿田	IJ 1 8 1	4番	1 2						地積	1	98	法令	上の規制	等
*	「住居表示」 状	」等 敷地の利用(の現況	周辺の	の土坩	也の利用		接面证	道路の	状況	供給	(㎡) 主要	<u> (</u> な交通が	<u>)</u> 転設との	1 住居	 !	
地 ‴		22 C 1 37 13 1		の状況		3 - 1 - 1 - 37 - 13				,,,,,	処理施		の状況	J#A —	(60,		
											設状況						
1:1.	5	住宅 W2		中規模	一般包	主宅が建 主の良い	東	6m市i	首		水道、ガス、	太田 4km			(その他	1)	
				住宅地		200 200					下水						
(2) 範	,囲	東 50 m、i	II 100	m、南	250	m -1	15	50 m	, <u>t</u> =	進的信	 	計学力	h				
近標	西 準的画地の		間口名			奥行 約			川 信 m、夫				2 星度、形	状 長	方形		
近 標 地 地 域	域的特性	特記特にな	l I			街 市	隼方伯 道	位北	6 m	交通	太田駅 南方4k	.m		法令	1住居(60,2	200)	
以		事項				路				施設				規制			
地	域要因の	当該地域に格別	別の変動	要因はな	. > î	 今後もヨ	見状の	の特性	を維持	 寺する	<u>:</u> ものと予	測する	。地価は	は需要が	: 「減少傾「	句に転じて	ている
	来予測 効使用の判定	ことから、今年 ア建住宅地	後も下落	傾向で推	軽し	ていく	可能性	生を有	iする 1	ものと	予測する	•					
		取引事例比較流	井	 [価格				40 10	0 円/	,	り対象基準 の個別的	準地 的要	方位				+2.0
(5)鑑定記	評価の手法 _ヨ										因						
0,2,	13	収益還元法	-	·価格 					/ 円/								
		原価法		[価格 					/ 円/								
(6)市場(ひたきかけ	開発法		法による			٠ ـــ ١		/ 円/			\- TT/8	+v +v'-L v	V 		5 /A (2)	
(0)113290	グ付け	同一需給圏は 転入者は少ない の影響等により 0万円~90	ハ。市街 リー次取	化調整区 得者層需	☑域内 需要は	の格安物 増加して	か件だ うつま	及び周 あった	辺地 ^は がコロ	或にお コナ禍	ける新規 による影	宅地分 響等で	譲地と競減少に軸	竞合して 云じつつ	いる。i ある。i	近年、景勢 土地は総額	記回復 預70
` '	画格の調整 証及び鑑定	近隣地域は、I 模が小さく経済	日太田市	郊外に位	置す	る戸建信	主宅を	を中心	としま	は同住	宅も介在	する地	域である		· 位対象	不動産は呼	画地規
評価額	類の決定の	件においては、 鑑定評価額を	居住の	快適性・													
<u>理由</u> (8)		標準地標	準地	時点		標準化	_	域要		別的	対象基準	隼地 .	標	計路	地	街路	
、	標準地積			修正		補正	因 較	の比	安区比較	因の	の規準((円/	西格 内 ㎡) 部	(化 ₹	泛通 環境	域要因	交通 環境	
価 と 格 し	公示価格		_	[] _	100	10	00	[]	_]	,			画地 亍政		行政 その他	
			円/㎡	100]]	[]	100) / ++)	4-11	その	D他		/±- ===	
(9) 指か	指定基準	■地番号		時点 修正		標準化 補正		域要 の比		別的	対象基準 の比準(標 準 3	5路 と通	地域	街路 交通	
定ら基の	前任指定	三基準地の価格					較		比輔	交	(円/	m²) 📑	補	環境 画地	域要因	環境 行政	
、 指定基準地 がらの検討	N H C - P (H		円/㎡	100]	100		001	100]			1 f	亍政		その他	
(10)					١.	,		<u>' </u> -般的	- 3		向にあり	人口は	│ その 増加して		 のの、	景気後退等	手の要
対年らの象標の	継続が任標	责 新規 準価格	40	500 III	/ m²	価 変格 動	L 要	更因								じつつある	
基準検	-2 基準:	年1 恰 地が共通地点(,500 円 排地等と	7 111	形状成況	г Ħ	也 域	. 7 周							れた宅地と	
対象基準地の前年標準価格等からの検討	同一:	地点)である場 長標準地	合の検記 標準地	र्ग		形成要因	L ·	更因	」 東	ってい。 云じて!		ナ禍の	影響等に	こより不	動産需要	要は減少値	東向に
前が		番号 太田	-12			o		固別的		固別的	要因に変	動はな	l I				
	公示価	格	40	,400 円	/mf	_	上	更因	_								

変動率 年間 -1.0 % 半年間 -0.7 %

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

令和 3年 7月 13日提出 太田(県)-8 宅地-1

						/·· (//·/ -	
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	ED
鑑定評価額		10 600 000 円		」m³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)	[令和 3年1月] 路線価又は倍率	28,000 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	路線価		10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

<u> </u>	正評価額の決定													
(1)	所在及び地番	並びに _{大田市}	- 猫川田	[]425番	2				地種	責	305	法令	除上の規制	訓等
基	「住居表示」	」等 ヘロリカ	コ/积/リド	1] 4 2 3 🖽	2				(m²	()			
基準地	形状	敷地の利用の	現況	周辺の:	土地の利用	接面证	道路の状況	兄 供給 処理が 設状況	接迫	要な交通が 近の状況	施設との	2 中専 (60,		
	1:1.5	住宅 LS2			の中に共同 地が介在す 域	西4m市)	道	水道	太田 3.6km	1		(その他 (60,	- /	
(2)	 範囲	東 100 m、西	300		250 m、北	; 50 m	標準	 的使用「低		th				
	標準的画地の		間口		m、奥行 約		·/ ·/······ m、規模	10.00		程度、刑	が ほん	ぼ長方!	杉	
近隣地域	地域的特性			など街路急 域		集方位北 n市道		大田!				2 中専 (60,		
		事項			路		旅	E i殳			規制			
	地域要因の 将来予測	既成の住宅地域 気減速等もあり	で土地 地価は	利用に変化 下落傾向て	」 どはないこと で推移すると	こから現状 こ予測する	維持傾向]が続くが.	、街路急	条件の劣	位性に加	え、コ	ロナ禍に	よる景
(3)	最有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基	準地	方位				+1.0
	監定評価の手法	取引事例比較法	比準	価格		34,80	0 円/m²) の個別	削的要					
0	D適用	収益還元法	収益	価格		15,20	0 円/m²	-						
		原価法	積算	.価格 		/	′ 円/㎡							
		開発法	開発	法による値	西格	/	′ 円/㎡							
(6)市	市場の特性	同一需給圏は太 大半を占め、同 較的安定的に推 は700~90	一需給 移して	圏外からの きたが、往)転入者は少 う路条件の多	♪ない。土 ☆位性に加	:地利用に え、コロ	:大きな変 [.]]ナ禍によ	化は見ら る影響が	うれない が懸念さ	ものの、 れ、やや	土地需	要はこれ	まで比
i i	式算価格の調整 ・検証及び鑑定 平価額の決定の 里由	周辺地域には共 りも居住の快適 心とする住宅地 、代表標準地と	性を選 域であ	択の指標と るので、実	:する住宅均 ミ証性の高い	b域にある N自用の取	ことから 引事例に	、収益価 より求め	格は低位	かに試算	された。	よって.	、戸建住:	宅を中
(8)	代表		≛地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比	個別的 要因の 比較	の規準	基準地 基価格 []/㎡)	力準	街路 交通 環境	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通	+3.0
小価さ	· 公示価格	<u>太田-12</u> 洛			100	較 400		1	1/111)	1 Z == 1	^{限児} 画地 +	·2.0 因	環境 行政	+12.0 0.0
公示価格を		40,400 P]/m²	100	100 [102.0]		100	3	4,800	そ	の他	0.0	その他	0.0
(9) 指 定 ら	指定基準 、 。	基地番号		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	の比準		対準	街路 交通 環境	地域要因		
指定基準地	前年指定	E基準地の価格 P]/m²	[]	<u>100</u>	100 []	100]			画地 行政 の他		「行政 その他	
(10) 対 年 象 標		基準地の検討 売 新規 誕準価格	35	,000 円/r	価変 ng 格動	一般的	」 毛地	機器製造 域の中核 は減速。	を基幹層として新		る北関東	ー 有数の なお、:	工業都市コロナ禍	で、東 により
対象基準地の前の年標準価格等が	検 -2 基準 i	地が共通地点(f 地点)である場合	弋表標準	≢地等と	形 状	[地 域 要 因	」 格別] ナ禍	の変動要 によりや	因はなく や減退的	(、需要にある	はこれま [、] る。	での安	定傾向か	630
前方	公示価	播号 i格		円/r	n ²	個別的 [要因] 個別	的要因に	持に変重	かはない。				
	変動率	年間 -0.6 %	半年	i j	%									

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

令和 3年 7月 13日提出 太田(県)-9 宅地-1

		基準地番	号	提出	先	所	属分科	4会名	í	業者名	3 小河	原不動産銀	濫定事務	务所	Ť		(• • • • • • • • • • • • • • • • • • •	,		
		太田(県)	-9	群馬!	県		第3	3		氏名	不	動産鑑定	<u> </u>		小河	原	健幸			印
		鑑定評価	額			8	8,690,	,000	円		1 m²≝	たりの 個	格						36,200	円/㎡
1 基	本的	事項																		
(1)∱	価格印	 庤点	令和 3年	- 7月	1日 ((4)鑑	定評価	ā日	4	令和	3年 7	7月 8日	(6		[令和		- F		29,000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	調査日	令和 3年	6月 1	5日 ((5)価	格の種	類	ī	正常価	i格		—— 路 線 価	-	路線価2		5学			1古
(3)爺	監定言	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)		在及び地番	│───│太田i	市高林西岡	- 町474	- 4番3	外						地和	-	, 24	0		法令_	上の規制	等
基準地	形:	「住居表示」 状	」等 敷地の利用	の現況	周辺	2の土	:地の和	利用	接面	可道路	の状況	供給	(m 主要		(♪交通施	設と) の ₁	中専		
地 	• • •				の状	_				4	· · · ·	処理施 設状況	接		が状況	HA -		⊤ 寸 50, 10	00)	
	1:1.:	2	住宅 W1		中規模建ち並した対	が区	画整然	然と	南西1	 Om市道	Í	水道、ガス、下水	太田 5.9km	n			(-7	その他)		
(2)	範	用	東 250 m、	西 300	 m、	百 10	0 m		400	m	標準的		 	地						
	標	準的画地の	形状等	間口:		14 m		行 約	1	7 m、		2	240 m		度、形物	† -	長方形			
近隣地域	地:	域的特性	特にな 特記	. L 1			街	基準 10	方位北 m市道	į	交道	太田駅 西 南西方	R 55.9km	1		法令	令 [1	中専 50,10	0)	
"			事項				路	:			施記	殳				規制	制			
	地	域要因の	郊外の住宅地 景気は依然と	 域で、当 - アギー	該地域	の価権	 各形成	に影	響を与	える桁	別の変	変動要因は	はなく、	<u>ا</u>	当分の間	現状	を維持	寺する	と予測す	する。
(3)		来予測 効使用の判定	景気は依然と 低層住宅地	して厳し	い水流	ر ،	也加小	.準は	現仏に	<u> გეცი</u>		ト洛傾回に (4)対象基)と予測 5位	9 ව	0			+2.0
			取引事例比較	法 比準	■■■				36,2	200 円		(4)対象基 の個別 因	的要).	אני נ					+2.0
	監定記 D適月		収益還元法		5価格					/ F										
			原価法		···········					<u> </u>										
			開発法			- ス/価:	 +∕z			/ I. / 円										
(6) Ē		の特性	開光法 同一需給圏は		法によ市の住			大田	市中心			こかけての	つ住宅は	th tā	が中心	雲	要者(フ中心	は、太F	中市及
			び周辺市町村 る部分が大き ら900万円	に居住及 く、また	'び勤務' :、水害	する、	30 る被害	代か が見	ら40 られた	代の第一地域で	第一次耳 ごあり、	収得者が划 不動産割	た半を点 需要は1	ちゅうし	りる。市 ┕低迷し	内基 てい	幹産業	業の業	績に左右	言され
		正及び鑑定	戸建住宅を中 。なお、対象	基準地は	規模が	小さり	く共同	住宅	等の建	設の想	見定は図	慰難なため	5、収剂	益值	5格は試	算し	ない。	また	が重視る	也域、
計		類の決定の	同一需給圏内 、比準価格を	の類似地	域等か	ら多数	敗の規	範性	の高い	取引事	耳例を↓	又集 しえた	こので、	t	比準価格	の説	得力に	は高い	。したカ	がって
(8)		代表標準地積	標準地	標準地	時点	Ħ.	標準	化	地域要	更 個	固別的	対象基		_		路	0.0) 地	街路	-4.0
、公示価格をした	∄備│		太田-12		修正	=	補正		因のt 較		要因の 比較	の規準 (円	1脚作 / m²)	内訳	2.E	境	0.0	域要因	交通 環境	+7.0 +8.0
個と	<u> </u>	公示価村 		FF / 2	[99.3		100	_ _	100	_ -	02.0]	36	5,200		正二	地 政	+2.0 0.0	ן י	行政 その他	0.0
	-	指定基準	40,400 * ##来早	円/m̄ ———	100		102.0	- 1	110.9 地域要	1	固別的	対象基			その		0.0		街路	-4.0
(9) 指か	,	11年基件			修正		補正		因のは	比 要	要因の	の比準	価格	内	準 交	通	0.0) 域	交通	+7.0
, 指定基準地	3	 前年指定	太田(県)-7 Ξ基準地の価格		F 00 (+	較		比較	(円)	/mt)	汃	化 環正	境 地	0.0 +2.0	要因	環境 行政	+8.0 0.0
準 移地 記	ŧ t	I	40,500	円/m²	100		100	_ _] [c	100 110.9	-	00]	36	5,200		ш.	政	0.0) -	その他	0.0
(10)	\dashv		基準地の検討				\top	Т.	. 一般			一禍により			然とし	て厳	しい	犬況。		
対象基準地の前の特別である。	∃ ら	継続 前年標	売新規 準価格	36	6,600 F	円/㎡	価格	変動	要	因」		ぼ横ばいて こある。	."、局 菌	i†11	公半は低	め。	新設包	E乇看	上尸数1	1減少
基準作	፟ <u></u> 検	-2 基準5	地が共通地点			=	形成要因	状況 [域]	市街地	也郊外の住 居住環境等	宅地域	或て	、一昨	年の	台風に	よる	浸水被割	があ
地の美	3		地点)である ^は 長標準地	_{あ古の快ま} 標準地	Ŋ				要	因」		にいる。	ドに 後1	60) *E*% C	める	/J·、 1	`到)生	而女はい	3 13 11.0
#U 7)	•	標準地 公示価			F	円/㎡	0]	. 個別 · 要	的 因	個別的	的要因に変	を動はな	よし	١.					

変動率 年間 -1.1 % 半年間

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

令和 3年 7月 13日提出 __太田(県)-10___ 宅地-1

						·· — (>\-) · · ·	0.0.
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
郵 完証価額		10 500 000 円		 I m²当たけの価枚			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)	[令和 3年1月] 路線価又は倍率	24,000 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	路線価		10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑	監定評価額の決定	<u> の理由の</u>	要旨														
(1)	所在及び地番	並びに	+=+	2□m⊤ ^	2.4番28							地積	3	49	法令	≎上の規制]等
	「住居表示」	,等 /	《田巾十	// (四) 2	2.4亩20							(m²)	()			
基準地	形状	敷地の	利用の現	況	周辺のの状況	土地の利用	I	接面道	道路の状	況	供給 処理施 設状況		な交通がの状況	色設との	2 中東 (60,	200)	
	1:1.5	住宅 W2			一般住宅等もみら域	のほか空地 れる住宅地	! 西	§5.5m∄	道		水道、下水	細谷 3.2km			(そのf	也)	
(2)	範囲	東 50	m、西	800	m、南 ′	100 m、 1	ኒ :	50 m	標準	的係	使用 低層	曾住宅地	ļ				
近	標準的画地の	形状等	F	間口 糸	勺 16	m、奥行 糺	約	20	m、規	莫	32	20 ㎡程	度、形	状 長	方形		
近隣地域	地域的特性	特記	きにない			街 5	準方 m市	位北、道	3	を通 を設	11373	2km		法令規制	2 中専 (60,	200)	
		60 (2)	1-4- X 1		/	- :		~ # #					r			0 1 7 ml	
	地域要因の 将来予測	一般任宅 	を中心と	こした	住宅地域で	ご、地域要[ച の:	変 動要	凶は特に	こな	く、当面	の間は	現状維持	時傾回に	あるも	のと予測	する。
(3)	最有効使用の判定	低層住宅	;地							(4		進地 7	 方位				+1.0
(5)釒	鑑定評価の手法	取引事例	比較法	比準	価格			30,100) 円/㎡	ר' ו	の個別的 因	的要	-				
	の適用	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	法による化	西格		/	円/㎡								
(6) ī	市場の特性	基幹企業	等の業績	野調:	等の影響は	載。主たる こより需要し 5円前後が「	は概	ね安定	している	D勤 る。	労者層が 市場の中	大半で、 心的価	、隣接で 格帯は <u>-</u>	5町村か 上地で 1	らの転 , 00	入者は少 0万円程	ない。 度、新
	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	貸事例は	少なく、	土地	価格に見る	に位置し、原合う賃貸市場 日本日本日本日本日本日本日本日本日本日本日本日本日本日本日本日本日本日本日本	易が	形成さ	れていた	112	ため収益	価格は	低位に記	式算され	た。市	場の実勢	を反映
(8)	代表	標準地	標準	地	時点 修正	標準化補正		地域要	個別的 要因の 比較		対象基準 の規準((円/	集地 西格 内	標準3	污诵	0.0 地	7 交通	+1.0 +6.5 +22.5
公示価格をした	公示価格		<u> </u>		[99.3]	100			[101.0]	,	,100	補		0.0 2.0 0.0	行政その他	0.0
を た			,400 円/	/ m²	100	[102.0]	[13	1.8]	100		30,	, 100			0.0	C 07 1B	0.0
(9) 指定	指定基準	≛地番号			時点 修正	標準化 補正		地域要 国の比 交	個別的 要因の 比較		対象基準 の比準(円/	集地 価格 内 ㎡) 訳	準 3	5路 ≥通 環境	地域要因	え 交通	
指定基準地	前年指定 前年指定	≧基準地の		/m²	100	<u>100</u>		00]	100]			í	画地 亍政 D他		・ 行政 その他	
(10) 年標準価格等が	手ら 継続	準価格 地が共通り 地点)でで 表標準地	行規 也点(代 ある場合	表標準		で の の の の の の の の の の の の の	[]	一般 因 地 要	」 績堅・中心の変	市で化	の影響等 街地の外 はない。	による] 縁部の-	あるが基 要因から 一般住宅	幹産業	的に需	の関連会社要は堅調 ⁻ 地域要因	である
	公示価	格	-1.6 %	半年間	円/r 引	m² / / / / / / / / / / / / / / / / / / /		要因] ¹⁰¹⁵	:עשני	要因に変	到けない	10				

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

令和 3年 7月 13日提出 太田(県)-11 宅地-1

						/ (// / / /	
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	ED
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)	[令和 3年1月] 路線価又は倍率	41,000 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	路線価	西級個人は日本 倍率種別	10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1)	所	在及び地番 「住居表示」	1/2/2/12	東本町 ! 丁5 1	5 1 番 9 - 2 7 」							地積 (㎡)		48	法	令上の規制	等
基準地	形		敷地の利用の	現況	周辺の:	土地の利	用	接面道	[路の状		供給 処理施 設状況	主要	」、 な交通旅 の状況	, 設との	2住 (60	居 ,200)	
	1:1		住宅 W2		一般住宅 る既成住 ²	を中心と 宅地域	र्	東5m市道	Ī		水道、ガス、下水	太田 700m			(その	他)	
(2)	範		東 200 m、西	50				200 m			東用 戸鎖				·	- T/	
近隣地域		準的画地の 域的特性	特にない	間口	約 11	1		12 方位北、	m、規 5.		大田駅		建度、形		ぎ正方 ∶ 2 住履	 居	
域			特記:			街 () m	市道			: : :	Om		,_ ,	(60,	200)	
			事項			路				施設				規制			
	地 将	域要因の 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	5のと予測	する。
(3)		効使用の判定	戸建住宅地							(4	l)対象基		 方位				+2.0
(5)	鑑定言	評価の手法	取引事例比較法	比準	価格			51,100	円/m	1 .	の個別的 因	的要					
	の適月		収益還元法	収益	価格			/	円/m	1 2							
			原価法	積算	[価格			/	円/m	1 2							
			開発法	開発	法による値	 西格		/	円/m	² 1							
(6)	市場の	の特性	同一需給圏は太 基幹企業等の業 程度、新築住宅	田市内 績堅調 を含む	の住宅地域 等の影響に 戸建で3,	成。主たる より需要 000万	需要は	要者は市(概ね安定 前後が中/	内在住 してい 心であ	の勤 る。 る。	労者層が 市場の中	大半で 心的価	、隣接市 格帯は土	5町村か 二地で 8	らの朝 00~	素入者は少⅓~1 , 5 0	ない。 0 万円
	・検証	画格の調整 正及び鑑定 額の決定の	当該地は既成市 熟であることか 討を踏まえたう	ら収益	価格は試算	i しない。	ょ	って、市均	易市場	活利の実	便性を重 勢を反映	視するした比	。画地規 準価格を	見模が小 経採用し	さく、て、作	賃貸市場; 代表標準地。	が未成 との検
(8)		代表 標準地積	標準地 標準	≣地	時点 修正	標準化 補正	١	地域要 因の比	個別 要因		対象基準 の規準(集地		ī路 ē通	0.0 t 0.0	地 街路	0.0
温紫	児 1四 隼 格		太田-6		IISIIL	тнш		較	比較		の焼牛1	m²) 訴	1275	環境	0.0	要環境	-1.0
個で 格 を <i>f</i>	規格とした	公示価格	各 51,300 円	l/m²	[99.6] 100	100 [102.0	ַן פֿון		102.0]	51	,100	l∓ [™]	政	2.0 ^{[2} 0.0 0.0	[△] 行政 その他	0.0
(9) 指 7 定 4	ტ\ ე	指定基準	■地番号		時点 修正	標準化 補正	ا ک	地域要 因の比 較	個別 要因 比較		対象基準 の比準((円/	西格 内	準 3 化 #	5路 逐通 環境	ţ	地 域 交通 環境	
指定基準地	D 検 対	前年指定	E基準地の価格 円	J∕m²	[]	100 [] [100 [100	J	(1-	,		可地 亍政		五 環境 行政 その他	
(10) 発表準地の前	手票集画各	継統 前年標 -2 基準: 同一:	準価格 地が共通地点(代 地点)である場合	た表標準 の検討		· 一个	E [一般的 因 地 要 因	」 績! 。 ,中/	堅調。 心市:	の影響等	による	あるが基 要因から	幹産業	的に需	での関連会社 需要は堅調で 地域要因し	である
の ⁽¹⁾	等 か	代表 標準地 公示価 変動率	番号 太田-6 格	51	,500 円/r 間 -0.8	n ¹	[個別的 要 因] 個別	引的	要因に変	動はな 	l I.				

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

令和 3年 7月 13日提出 太田(県)-12 宅地-1

					7 - 11 - 1 (7 1 - 1)	
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	ED
鑑定評価額		15 300 000 円		」m³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)	[令和 3年1月] 路線価又は倍率	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	路線価	倍率種別	10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑	定評価	面額の決定 かんりょう かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かん	の理由の	の要旨														
(1)	所在	E及び地番	並びに	太田市南	矢島田	∏56番1							地積		287	法令	上の規制	等
	г1	住居表示」	等	(太田都	市計画	事業東矢	島土地区區	画整	理事業5	4街	⊠ 3	- 1)	(m²)	()			
基準地	形状	†	敷地	」 の利用の I	見況	周辺の	土地の利用	a T	接面道	路の	状況.	供給	主要	な交通	施設との	1 中専		
地						の状況		-				処理施	接近	の状況		(60, 3	200)	
												設状況						
								_										
1 1	1:2		住宅			一般住宅	・アパート	: :	北6m区画	街路		水道、	太田			(その他)	
			W2			寺か混仕	する区画整 住字地域	Ě │				ガス、 下水	3.6km					
						, C 0 /C	17.0-0-%					11.3						
(2)	範囲		東 230				120 m、				準的信		建住宅地					
近隣地		的画地の			間口約		m、奥行			m、規	模	_	00 m²科	度、刑		方形		
地	地域	的特性				業が進行に	户│ ┊基 街:6	準刀	5位北 8		交通	. 本田駅	Clem		注金	1 中専	00)	
域			- 1	の住宅地域	以			me	区画街路			11.373	OKIII			. 00, 2	00)	
			事項				路				施設	ł			規制			
1 -	thtat	(要因の	- 世紀 1	画整理事	単の油:			が旨	はなかは、	2世紀	. ا لـراثا	て推殺し	, ± t-	出価け	重亜 臤	<u>:</u> 調により	1 ト昇其章	囲にあ
		予測	るが、	岡正任事! コロナ禍!	こよる	景気減速等	から上昇	幅は	は縮小傾向	句にて	推移	するもの	と予測	する。	、而女主	四にみ、	ノエ开坐。	周にめ
(3) i	最有効係	使用の判定	戸建住:	 宅地							1	4)対象基	淮州	 方位				0.0
<u> </u>				 例比較法	LV ¾±	 価格			53,200			の個別		י און ניי				0.0
(5)銀	監定評価	価の手法	拟51争1	例 CC 較 法	几年	:1川作 			53,200	円/1	m	因						
σ)適用		収益還:	元法	収益	価格			/	円/i	m²							
			原価法		積算	.価格			/	円/i	m							
			開発法		盟発	法による値	 新格		/	円/:	m²							
(C) =	「場の物	H±.h/+										==+	1				14 -4- 1- 11	
(0)1	」をひれ	付生	同一需	給圏は太b 外からの軸	出市内	の中心市街 は少な <u>い</u> 。	J地を中心 区画整理	ヒコ	「る一般作	王毛地 か居石	焽域。 □環境	需要者は が形成さ	太田市	居住者 切砼缐	乂は劉労 道路沿!.1	者が大きの商業権	⊨を占め、 毎誤の生績	同一 清等に
			より利	便性は向	۲L.	十地需要に	t旺盛であ	るか	й. コロ·	ナ禍に	-よる	影響が縣	念され	る。十:	地は12	0 0 ~ 1	5007	デート デート デート
						3 0 0 0 ~								-				
		格の調整	周辺に	は共同住宅	記等も	見受けられ	るが、自	用の)戸建住	宅が多	3 5 .	画地規模	も小さ	いため	経済的に	合理性を	を有する	は同住
		及び鑑定 の決定の	もの思	正かでさり くの取引!	9、収 事例か	発展	1週用でき	はん	いつ <i>に</i> 。 i]を有す.	汇≄៕ るもσ	11合は	、同一需 !料する。	におめる よって	か無似	心域にお 性の高い	ひる日月 取引事例	月日的のロ	汇戦□ 求めた
	曲	ا ده کررده	比準価	格を採用し	し、代	表標準地と	の検討を	踏ま	える、鑑	定評価	額を	上記のと	おり決	定した			31001 31	,,,,,,
(8)		代表	標準地	標準	地	時点	標準化		地域要	個別		対象基準				0.0 地	街路	0.0
公 規	. 価	標準地額				修正	補正		因の比	要因		の規準((円/	価格 内	準	交通	0.0	交通	+1.0
示準	格	л — / ш +	太田-	12					較	比較	Ž	(円/	mt) ₽\	2.15	環境	0.0 要	環境	-26.5
公示価格を	,	公示価村	À			[99.3]	100		100 [100.	0]	5 2	,000	līF	画地 + 行政	2.0	行政 その他	0.0
をた	:		4	0,400 円	/m²	100	[102.0]	[]	74.2]	100	_	55	,000			0.0	건어맨	0.0
(9)		指定基準	地番号			時点	標準化		地域要	個別	川的	対象基	準地	橝	街路	地	街路	
指か	\					修正	補正		因の比	要因		の比準値	価格 内	準	交通	域	交通	
定ら	: L								較	比較	Ř	(円/	m²) 訃	1.4m	環境	要因	環境	
基 の)	前年指定	基準地	の価格		1	100		100		1			罡	画地		行政	
指定基準地	ì			円	/ m²	100	[]	<u> </u>	1	100					行政		その他	
		-1 対象	主淮州の					Ė	一般的	±^	7.74.14k	四生小生 ナ	甘사화		の他	<u> </u>	- √k ∓u → -	, <u>+</u>
(10)		- 以家		新規			/無 赤	[要因] 顆	」达機 地域	器製造を の中核と	型軒座 して発	乗ぐり 展傾向!	る北関果 こある。	有数の♪ なお、こ	_業郁巾(]ロナ禍に	こ、界
対 年象 標	€ Ø	前年標	-	341 1/70	53	,000 円/r	価変 nd格動		* 12			減速。	,0					
基準	検			通地点 (代		-	形 祝 况		地 域	_ 🔽	丽敷	理の進捗	国初	验媳道!	8沿1.1の	商業協設	の使精質	€1 J-
华 伽	7 型]			である場合]	要因	נו נ	土地	需要は旺						
ぶ基準地の前標準価格等か			標準地		準地		要因			カ	の動	き。						
前か	`	標準地	番号				စ	F	個別的	,個	別的	要因に特	に変動	はない。	,			
1		公示価	格			円/r	n²] [要因	٦								
					半年間		%	1										

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

別記榜	镁式第 6		鎾 正	計 1川	音	(\$1	ηЗ	牛刀	四二二二百二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二	ച)			ロ 3年 県) - 13	7月 1	3日提出 宅地
	基準地番	号	提出先	F	所属分科会名	1	業者名	小河	原不動産鑑	定事務	听		,		
	太田(県)	-13	群馬県		第 3		氏名	不動	助産鑑定士	-	小淳	可原 健	幸		[
	鑑定評価	額			7,320,000	円		1 ㎡当	たりの価	格				38,300) 円/
基本的	り 事項														
1)価格	時点	令和 3年	7月 1日	日 (4)銷	監定評価日	4	令和 3	年 7	'月 8日	(6) 路	[令和路線师	3 年 1月 又は倍率		31,000	O 円/ 倍
2)実地	調査日	令和 3年	6月 15日	(5)信	格の種類	Ī	正常価村	各		— 路 線 価		種別			
3)鑑定	評価の条件	更地として	ての鑑定評	価											
		の理由の要旨								⊥ı∟ イ ≠	1 4	24	\ + /	\	+11.55
' /	f在及び地番 「住居表示」		石原町 2	2 1番2	2					地積 (㎡)	(91	法令	∲上の規約	刊寺
+	· 状	敷地の利用	の現況	周辺の5	土地の利用	接面	面道路の)状況	供給 処理施 設状況	主要	_ ` な交通施 の状況	設との	1 住居 (60,	200)	
1:1.	.2	住宅 W1	1 3	小規模の 多い、郊 然とした(建売住宅が 外の区画整 主宅地域	南4.5	 m市道		水道、下水	韮川 1.5km			(その他 (60,	•	
	三囲 三弾的画地の		西 350 r 間口 約		0 m、北 m、奥行 約		m 模 5 m、		│ 使用 低層 19		! 星度、形 [;]	伏 長7	5形		
# # 地 地	域的特性	特記特にな	l I		基準街 4	方位北 5 m市	, ; i首	交通	並川駅 車 南方1.	5km		法令	1住居 (60,	180)	
6		事項			路		_	施設				規制			
地	型域要因の 発来予測	市街地周辺部 測する。景気	の住宅地域	で、当該		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
_	効使用の判定	低層住宅地	ia ik m C U	CIRCU	11///L C \ 18		101711		<u>・C P P R</u> 4)対象基 ²		<u>にめるで</u> 方位	307C]*	当りる)	+3
() 郷定	評価の手法	取引事例比較	法 比準価	西格		38,3	300 円	,	の個別的	的要	, J 13E				10
の適用		収益還元法	収益値	 5格			/ 円	/ m²	_						
		原価法	積算価	 西格			/ 円	/ m²							
		開発法	開発法	生による値	 5格		/ 円	/ m²							
i)市場(の特性	同一需給圏は び周辺市町村 る部分が大き ら900万円	に居住及び いが、大型	「勤務する 』商業施設	、30代か が近く利便	ら 4 0 性が高	代の第れ	一次耶 不動產	∇得者が大 €需要はや	半を占 や底堅	める。† く推移し	「内基幹」 ている。	産業の 。土地	業績に左	右さ
・検討		戸建住宅を中 。なお、対象 同一需給圏内 、比準価格を	基準地は規 の類似地域 採用し、公	見模が小さ は等から多 い示地及ひ	く共同住宅 数の規範性 指定基準地	等の建 の高い から検	設の想 取引事 討した	定は困 例を収 価格を	対難なため X集しえた E踏まえ、	、収益 ので、 鑑定評	価格は試 比準価格 価額を上	(算しな の説得: :記の通	い。ま 力は高 り決定	た、近隣 い。した した。	地域
) 規準とした		番号 太田-6	準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	対象基 ² の規準((円/	集地 西格 内 ㎡) 訴	準 交 現	ē通 ₹境	0.0 地域要医	交通 環境	+12 +12 +18
た		51,300		99.6] 100	100 [102.0]		-	0		300	止 行 その	f政)他	0.0	その他	(
) からの	指定基準	太田(県)-11		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		別的 因の 較	対象基準 の比準(円/	単地 西格 内 ㎡) 訴	準 交 現	ē通 景境	0.0 0.0 0.0 g 0.0 E	交通 環境	+12 +12 +18
からの検討		E基準地の価格 51,300		99.6] 100	100 [102.0]	100 134.6	[103] 10		38	300		政	2.0 0.0 0.0	その他	(
0) 年標準標		基準地の検討 売 新規 準価格 地が共通地点 (400 円/n 地等と	一個格形成要因(安	因」	はほけ 頃向に	禍により 様ばいで ある。 2周辺部の	、高齢	化率は低	め。新	设住宅	着工戸数	は減
, 年標準価格等からの検討	同一: 代表 標準地	地点)である均 長標準地 !番号		ш/-	成況 [展 別] [の] [の] [] [の] [] [] [の] [] [要	因 」[因に特 多して	消退の 段の変動 いる。 」要因に変	は見ら	れないが	、不動	全需要	よやや底	堅く

[週別的] 個別的要因に変動はない。

-0.3 % 半年間

円/㎡

%

標準地番号 公示価格

変動率 年間

別	引記様	試第6			鑑 定	評	価	書	(4	和	3	年地	也価調:	查)		令 太田			7月 1	3日提出 宅地-
		基準地番	号		提出统	先	所	属分科名	会名	業者	名	有限名	会社 津久	ス井不動	産鑑定	7.1.	(214)			
		太田(県)・	-14		群馬り	県		第3		氏	名	不動	加産鑑定 :	t	闫	▮久井 ←	申昭			E[.
		鑑定評価	額				2	3,900,0	00 円		1	m²当	たりの価	格					60,30	0 円/m
1 基	基本的	事項																		
(1)1	価格	時点	\$	和 3年	7月	1日	(4)鑑	定評価日	3	令和	31	年 7)	月 7日	(6)	-	3年1	⊢		48,00	
(2)	実地詞	調査日	\$	和 3年	6月 1	5日	(5)価	格の種類	頁	正常	価格	3		(6) 路 線 価		価又は倍 ² 5率種別	平			倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更	地として	の鑑定	評価								11111						
2 銀	監定評	価額の決定	の理由	の要旨																
(1) 基		在及び地番 「住居表示」		太田市	飯塚町	1 5 0	9番4	4						地積 (㎡)		396		法令	上の規	制等
準地	形	状	敷坩	也の利用の	の現況		辺の土 状況	土地の利用	用 :	妾面道	路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通 の状況	施設との ?		中専 60,2	200)	
	2:1		住宅 W2			中規 い利 地域	便性σ	発住宅が の高い住宅	多 育 宅	m市道			水道、 ガス、 下水	太田 1.5km			(₹	: の他))	
(2)	範		東 75		西 300			00 m、					 使用 低原							
近隣地		準的画地の 域的特性	形状等	特にな		約 26	6.5 n	n、奥行	<u>約</u> 1 基準方位	5.5 n	n、 b道	現模	3 . : 太田駅	896 m²∄	建度、	形状 長	方形	; —— 中専		
地 域	16	·郑印7行1主	特記	付にる	U.				s年力15 m	746 1	ᆙ	交通	南方1	.5km		法令	(50, 20	00)	
			事項					路				施設				規制	١			
		域要因の 来予測	大田市	の中心語	部に近い 地域要	中規模	莫一般· 医動要	住宅の中	に共同	住宅等	の存	上 字する 貝状に	住宅地垣 て推移す	で、コ	ロナ福と予測	等の影響	響は四	定的	であり	土地の
(3)		効使用の判定	低層信		757432	<u> </u>	(到女	E I I A T I I C	- 10- \ =		U10-2		1)対象基		方位	, , o				+3.0
(5)\$	郷完賞	評価の手法	取引事	I 例比較清	去 比準	価格			6	2,000	円/	,	の個別	的要						
. ,	の適用	1	収益還	显元法	収益	価格			2	8,700	円/	m²	_							
			原価法	Ė	積算	価格				/	円/	m²								
			開発法	Ę	開発	法に。	よる価	格		/	円/	m²								
(6) ī	市場の	の特性	代の重ものの	かまり かいまた かいまた かいまた かいまた かいまた かいま	D一次取 Bの利便	得者で 施設へ	で、同なの接続	一需給圏 近性の優	別外から 憂る土地	の転 <i>)</i> の転変	、者に をはR	は少な 気堅い	い。新型	ピコロナ)需要の	ウイル 中心は	が の中心は ス感染症 は1000	きにる	こる不	诱明原	タはある
` ′	・検討	画格の調整 証及び鑑定 額の決定の	。収益	益価格は:	L地に見	合う賃	製料水	準が形成	されて 比較考量	いない とし、指	いため	りやや	低位に試	は算され	た。快	・ト等も見 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	直視す 通り針	ドる住 監定評	宅地均	ずである
(8) 公夫 法	見価		標準地 番号 太日		準地	時. 修.	I	標準化 補正		域要の比		別的因の	対象基 の規準 (円/	準地 価格 内	標準化	街路 交通 環境	0.0	地域要	街路 交通 環境	+2.
が価格を	規権とした	公示価材	各	51,300	円/㎡	[99 10		100 [102.0]	10	0 [103.	.0]	,	,300	補正	環境 画地 行政 その他	+2.0 0.0		^{現現} 行政 その他	0.
9) 旨 t	ئ ر	指定基準	地番号 太田(!	_		時,		標準化 補正		域要の比		別的 因の 咬	対象基 の比準 (円/	価格	標準化	街路 交通 環境	0.0	地域要因	街路 交通 環境	+2.
指定基準地	D 剣 対	前年指定	基準均		円/㎡	[99		100 [102.0]	10		103	.0]	`	,300	補正	画地 行政 その他	+2.0 0.0	5	行政 その他	0.

| (10) 年標準価格等からの検討

-1 対象基準地の検討 継続 新規

前年標準価格 59,700 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
- 価格形成要因の 変動状況 標準地番号 公示価格 円/㎡ 変動率 年間 +1.0 % 半年間
- 一般的 [要 因 住宅地の新型コロナウイルス感染症の影響等は少なく、中心 部の住宅地への影響は限定的である。

-] 中心部に近い住宅地域であり、利便性等良好な住宅地である] ことから土地の需要は底堅い。 [地 域 要 因

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

令和 3年 7月 15日提出 大田(県)-15 宅地-1

法令上の規制等

					△田(県)-15	七地-1
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		l ㎡当たりの価格		32,100 円/㎡
1 其本的東西				_		

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)	[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	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					

地積

 (m^2)

254

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) 所在及び地番並びに 太田市鳥山上町1066番8

「住居表示」等

基	「住居表示	」等 ベロ・ドベ	.,	1000					(m²)	()			
基準地	形状	敷地の利用の	現況	周辺の出の状況	上地の利用	接面道	道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な 接近の	t交通施記 D状況	ひとの (1 中専 60, 20	00)	
	1:1	住宅 L S 2	1	中規模一船 い郊外の区 した住宅 ^対	医主性		Ĭ	水道、ガス	三枚橋 1.4km		(その他)		
(2) 近	範囲 標準的画地 <i>0</i>	東 150 m、西)形状等		m、南 70] 15.0 r		比 1,000 m 約 16.0	標準的例 m、規模		建住宅地 40 ㎡程	度、形状	長方	形		
近隣地域	地域的特性	特記 事項			街 6	準方位北、 m市道	交通施設		駅 4km		法令 (規制	1 中専 60, 200))	
	地域要因の 将来予測	中規模一般住宅に	が多い対 相対的個	『外の区画 画格バラン	整然とした	た住宅地域 頁感が見ら	で、当面現 れ需要は横	状の住環 ばい傾向	境を維持]で推移す	するもの でるもので	かと予測 ヒ予測す	する。: る。	地価は	利便性
	最有効使用の判定	取引事例比較法	比準何	 西格		32,100	(4 D 円/㎡	l)対象基 の個別	準地 方 的要	立位				+3.0
	艦定評価の手法 の適用	収益還元法	収益値			•	/ 円/㎡	因						
		原価法	積算個	西格		/	/ 円/㎡							
		開発法		去による価			/ 円/m²							
(6) ī	市場の特性	同一需給圏は太 需給圏外からの! なく、土地需要 万円程度、新築!	は底堅さ	さが継続し	、周辺地均	或への波及	効果も持続	している	。土地は	1200 °	~ 2 5 0	居住者: 禍の影 ㎡で7	が中心 ⁻ 響は比 00~	で同一 跤的少 9 0 0
	试算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 里由	範性に劣るため	収益価格 条件等を	各は試算し を重視した	ない。近 居住環境1	隣地域は、 こ類似性を	居住の快適 強く有する	性等を重 事例等か	視する対 トら規範性	『外の区』 Eの高い	共同住宅 画整然と 比準価格	の想定 した住 [:] が求め	は困難 ⁻ 宅地域 ⁻ られた(で、規 で、街 ので、
(8) 公示 準		₹標準地 標準 番号 太田-12	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 の規準 (円/	価格 内 訳	標 特 文 注 文 注 環 場	甬 0	.0 地域要	街路 交通 環境	0.0 +5.5 +20.0
、公示価格をした	公示価	格 40,400 円	[/m²	[99.5] 100	100 [102.0]		[103.0]	32	,100	補 画 ^は 行道 その(也 +2. 攺 0.	.0 <mark>쯔</mark> .0 국	行政その他	0.0
(9) 指定基 の		隼地番号		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 の比準 (円/	価格内	標 ない 変 ない で は で は で は で は で は で は で は で は で は で	通	地域要因	街路 交通 環境	
基 税地 計	前年指	定基準地の価格 円	[/m²	100	<u>100</u>		100			補 域 正 行i そのf	攺		行政その他	
(10) 対 タ 線		基準地の検討 続 新規 票準価格	32,2	200 円/m	価 変 格 動	一般的 要 因	」よる景	不足によ 気後退等 ている。	る主力企の影響か	業の一門	寺的な操	業停止、 動向は	コロに記録の	け禍に 含みで
対象基準地の前の対象を	≝ 検 -2 基準 番 討 同一 毎 代:	地が共通地点(代 地点)である場合	表標準	地等と	形状成果因	[地 域 要 因] 中規模 性にや 移して	や劣るが	心とした 、住環境	:郊外の信 は良好で	主宅地域で取得者が	で、駅 層需要I	接近性等 は安定的	等利便 勺に推
前 カ 	大学 標準地	也番号 西格	半年間	円/m	の i %	個別的 医要因] 個別的	要因に変	動はない	١.				

標準地番号

公示価格

変動率 年間 -0.7 % 半年間

鑑 定 評 価 書 (令和 3 年地価調査)

令和 3年 7月 13日提出

												太田(!	杲)-16		宅地-1
	基準地番		提出统		所属分科会领	5	業者名		会社津久						
<u></u>	太田(県)	-16	群馬り	₹	第 3		氏名	不動	加産鑑定士		津ク	7井 伸	昭		ED
	鑑定評価	額			7,420,000	円	•	1 ㎡当	たりの価	格				26,800) 円/m²
1 基本的	与 事項														
(1)価格	時点	令和 3年	F 7月 ′	1日 (4)	鑑定評価日	4	令和 3	年 7	月 7日	(6)		3 年 1月 又は倍率		1.1	円/㎡ I 倍
(2)実地	調査日	令和 3年	F 6月 15	5日 (5)1	価格の種類	Ī	正常価格	各		線一個		又13 10 平 巠種別		1.1	1 10
(3)鑑定	評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価											
2 鑑定部	平価額の決定	の理由の要旨	,												
\''\	f在及び地番	大 田	市天良町	129番8						地積	2	77	法令	上の規制	制等
3 44	「住居表示」 が状	」等 ***** 敷地の利用			土地の利用	按電	直道路の	小米江	供給	(m²) 主要:	(な交通施) iistとの	1 1		
地	71 /1	ਲੋੜ ਦੇ ਹ ੇ ਸਾਹਿਤ	107176716	の状況		194	4000	111771	処理施設状況		の状況		1住居(60,		
1.2	· 1	住宅		小中学校	に近く中小	北4m市	 F.道		水道	治良門			 (その他	!)	
'.2		W2		一般住宅の住宅地	が多い郊外	10-1111	, <u>.</u>		71/2	780m	119		(60,	160)	
				V) II 0/6											
	題囲	東 350 m、	西 50	m、南 :	250 m、北	200	m 標	準的個	 使用 │ 低層	全					
近 標	準的画地の		間口名	約 18	m、奥行 約		5 m、;	1			度、形	状 長7	方形 : 1 住民		
近隣地域	1域的特性	特記特になる	ľО。		世 一 街 4 n	ip方位北 n	; 市道	交通	治良門 西方78	情駅 Om		法令	1住居 (60, ´	160)	
		事項			路			施設	ł			規制			
	域要因の	太田市郊外の	一般住宅	の中に空地	 也や農地が介	在する	住宅地	」 域で、	コロナ禍	の影響	等による	 5土地の	: 需要の	影響は限	定的で
	子来予測 効使用の判定	あり、地域要 低層住宅地	出めの変動	要因は特に	こなく当分の	間は現	状にて								0.0
		取引事例比較	法	 価格		26.8	300 円/		4)対象基準 の個別的	的要	方位				0.0
(5)鑑定i の適	評価の手法 用	収益還元法		· ·価格			100 円/		因						
						12,									
		原価法		価格			/ 円/								
(6)市場(の性が	開発法		法による		1# /> r	/ 円/ >		+04 o 4	1 11 1	* **+	v a ± \		-	
(6)印场(の行	同一需給圏は 0代前後の勤 ものの、小学 、新築の戸建	労者等の 校等の利	一次取得報 便施設への	皆で、同一需 の接近性の優	給圏外 る土地	からの	転入者 は底堅	ば少ない い。宅地	。新型 の需要(コロナウ の中心に	イルス	感染症(の影響等	はある
` '	価格の調整	近隣地域は中	 ·規模一般	 住宅が多し	1郊外の住宅	地域で	 、勤労 [;]	者向け	カアパー	ト等も	見られる	住宅地	域であ	る。収益	価格は
評価額 理由	証及び鑑定額の決定の	土地に見合う 比準価格によ	って、収	益価格を参 	参考にして、 	指定標	準地との	の検討	を踏まえ	、上記(の通り錯	監定評価	額を決済	定した。	
(8) 公規価			票準地	時点 修正	標準化補正	地域要因のと	- 1	別的	対象基準 の規準(ī路 ē通	0.0 地 0.0 域	街路 交通	+3.0 +12.5
一条 本格	/\=/ = /	太田-12				較	比		(円/	m²) 訳	化 #	境	0.0 0.0 要因	環境	+26.5
公示価格 をした	公示価値	Y≘ 40,400	⊞/m²	[99.3] 100	100 [102.0]	100	[100] 10		26	,800	<u>"</u> 行]政	0.0	行政 その他	0.0 0.0
(9)	指定基準		1 3 / 111	時点	標準化	地域要	-	別的	対象基準	生 地	その # 4		0.0 0.0 地	街路	+3.0
指か	Jakes			修正	補正	因のは	比 要	因の	の比準値	西格内	準 玄	δ通	0.0 域	交通	+12.5
指定基準地	前年指定	_太田(県)-7 E基準地の価格	<u> </u>		400	較	比		(円/	m)	 4 中		0.0 要 2.0 因	環境 行政	+26.5 0.0
準 検地 討		40,500	円/m²	[99.0] 100	100 [102.0]	100 146.6	_ [<u>100</u>] 10		26	,800		页政	0.0	その他	0.0
(10)		基準地の検討			1	· _ 一般	<u>- </u>	 新型コ	ロナウイ	 ルス感シ	<u>そσ</u> 杂症の影		0.0 少なく、	土地需	 要への
対年らの	継細		07	000 111/-	価 変 梅 動	L 要			現状軽微						
対象基準地の前の一角を表現しています。対象基準価格等がある。	-2 基準	準価格 地が共通地点		,000 円/i 퇃地等と	形 払		域って	 市郊外	の住宅地	域であり)、新開]発基準(の影響Ⅰ	こよる格	安物件
地格の等	同一	地点)である ⁵ ^{E 煙 淮 th}		ব	要用		因」(カ波及	等から地	価は依然	然下落 傾	向にあ	る。		
前か	1てオ	長標準地 □ ▼ 号	標準地		の	佃叫	ό	^ €⊾æ	: C 1+#±1-	4513					

個別的 変動要因は特にない。 要 因

円/㎡

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

令和 3年 7月 13日提出 太田(県)-17 宅地-1

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	土事務所		
太田(県)-17	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	長壁	治	印
郵 完		18 600 000 円		し㎡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)	[令和 3年1月] 路線価又は倍率	47,000 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	路線価	倍率種別	10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

		.の理田の安											
(1)	所在及び地番		市新井町	5 5 7 番 9	外				地積	316		法令上の規制	等
基準地	「住居表示」	等 一							(m²)	()		
地	形状	敷地の利	甲の現況	周辺の:	土地の利用	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況		2 住居 〔60,200)	
1	1.5:1	事務所兼住 W1	€		を中心に共 事務所等も 注宅地域	北6m市道	1	水道、下水	太田 1.6km		((その他)	
(2)	 範囲	東 700 m	、西 350	m、南 2	200 m、北	100 m	標準的		 鬙住宅地				
近	標準的画地の	形状等	間口:	約 14	m、奥行 約		m、規模	2	250 m²積	度、形状	長方	形	
近隣地域	地域的特性	特記 中心 画整	市街地に位 然とした住	置する、∑ 宅地域	掛	重方位北 ↑市道	交通施設		₹ j1.6km		法令 (2 住居 〔60,200〕	
	地域要因の 将来予測	中心市街地コロナ禍に	内の利便性 よる景気減	が良好な付 速等から上	宅地域で土 昇幅は縮小	地利用に傾向にて	格別の変化 准移するも	どはなく、 このと予測	地価は、 する。	、需要堅調	により	上昇基調にある	が、
(3) i	最有効使用の判定	低層住宅地					(-	4)対象基	準地 7	方位			0.0
	監定評価の手法	取引事例比	較法 比準	価格		59,000	円/m²	の個別 因	的要				
σ)適用	収益還元法	収益	価格		28,500	円/m²						
		原価法		[価格 			円/㎡						
		開発法		法による値			円/㎡						
(6)市	5場の特性	実給圏外か	らの転入者 は旺盛であ	は少ない。 るが、コロ	区画が整然 ナ禍による	とし艮好/ 影響が懸/	な居任境境 念される。	まであり	中心光	への接げの)侵(位性	が大半を占め、 等から利便性は 度、新築の戸建	
`´· 誤	は算価格の調整 検証及び鑑定 呼価額の決定の 目由	りも居住の	快適性を選 宅地域であ	択の指標と るので、実	:する住宅地 [証性の高い	!域にある。 自用の取り	ことから、 引事例によ	収益価格 い求めた	は低位	に試算され	た。よ	当該地域が収益 って、戸建住宅 価格を参考にと	を中
(8)	代表	標準地 番号 太田-6	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 の規準 (円/	価格 内	標 街路 準 交通化 環境	各 0. 鱼 0.	.0 地 街路 .0 域 交通 .0 要 環境	-1.0 +4.5 -18.0
、公示価格を	公示価格	各	0 円/㎡	[99.6] 100	100 [102.0] [[100.0]	,,,,	,100	補画地で	也 +2. 女 0.	.0 四 行政	0.0
(9) 指か 定ら	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 の比準 (円/	価格 内	標 街路 李通	<u> </u>	地域。環境	
指定基準地の検討	前年指定	基準地の価値	格 円/㎡	[]	100	100	100	(13)	,	補画地で	<u>ቱ</u> ፟፟፟	西 行政 その他	
(10) 年標準価格等か		基準地の検討 新規 準価格 地が共通地点	58	,700 円/r ≢地等と	恤 後 格 動 形は	- 一般的 要 因 - 地 域	」 毛地域 景気は 中心部	でいます。 では、 である。	:して発見	業とする北 展傾向にあ	関東有る。な	数の工業都市でお、コロナ禍に であるが、コロ	より
土地の前の前の	同一 ¹ 同一 ¹ 代表 代表 概率地		場合の検記 標準地	寸 円/r	. 00	要 因 個別的	」により	需要に下	押し圧だ	力の動き。			- 11-9
	変動率		5 % 半年		%	女凸							

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

令和 3年 7月 13日提出 太田(県)-18 宅地-1

		+	-	48.1.45				2117 =			***	1 451		太田(リ	杲)-18		宅地-1
		基準地番		提出先	P	f属分科会 第 2	*	業者			前原不動			- 公川日			Ľn.
		太田(県)		群馬県		第3		氏			産鑑定士		前原	徹児			印
		鑑定評価	額		2	22,700,00	00 円		1	m ⁱ 当ta	こりの価	格				42,500	円/㎡
1 基	本的	事項															
(1)1	西格田	诗点	令和 3年	7月 1日	(4)鎾	定評価日		令和	1 3年	7 F	8日	(6) 路	[令和路線価で	3 年 1月 又は倍率	-	34,000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	令和 3年	6月 15日	(5)個	格の種類	Į	正常	信価格			路線価		種別			П
(3)釒	鑑定言	評価の条件	更地として	の鑑定評値	西												
2 鑑	定評	価額の決定	の理由の要旨														
(1)		在及び地番	 	i 龍舞町 5 3	3 5 5 番							地積		35	法令	令上の規制	等
基準地	形:	「住居表示 _」	」等 / / / / / / / / / / / / / / / / / / /			上地の利用	日は	不可详	[路の北	Q:4	供給	(m²) 士亜	(な交通施	<u> </u>	1 中専	.	
地	יאו	1/\	方式をピックがり行う	71 2 776	の状況	∟ ≯ 図 ♥ フ 杯 リ 戸	73 13	四足	! IEG VJ 1.	\ <i>D</i> L	処理施 設状況		の状況	.n, С 07	(60,	200)	
	台形 1:2		住宅 W2	住	-般住宅中 E宅もある E宅地域	P心に共同 る駅に近い	引 北西 \	i8m市	道		水道、 下水	竜舞 600m			(その他	也)	
(2)	範	囲 準的画地の	東 150 m、	西 200 m) m、: n、奥行	北 150		標 [≱] m、規	≢的使 描		雪住宅地	? 星度、形料	4 ■ 1	 方形		
近隣地域		準的画地の 域的特性	+th1\(\nabla\)	画整理済の			<u>維</u> 方位 準方位 道		8 m		:音舞駅	1	E/支、		: 1 中車		
域			特記が外の	住宅地域		街 :市 路 :	i道			交迪 施設	南東方	600m		法令 規制	(60,	200)	
	地		旧太田市郊外の に転じつつある	の新興住宅	地域であ 今後は	<u> </u> り、徐々 下落傾向	に標準に転じ	住宅は	 	して乳 右する	: 熟成して るものと	いくも 予測す	のと予測	lする。:	: 地価は	需要が減少	少傾向
(3)		か使用の判定	低層住宅地		· / ////	T 7HTXT 3			<u> </u>)対象基 ²		。 方位				0.0
(5)紀	監定部	平価の手法	取引事例比較流	去 比準価	格		42	,900	円/n		の個別的 因		. J I				
٠, ,	の適用		収益還元法	収益価	格		13	,300	円/n	n²							
			原価法	積算価	格			/	円/n	n²							
			開発法	開発法	による個	i格		/	円/n	n²							
(6)市	市場の	D特性	同一需給圏は元 転入者は少ないの影響等により 0万円~900	1。市内に 1一次取得:	おける住 者層需要	宅団地内 は増加し	の物件	及び原 ったか	周辺地 がコロ	域にる ナ禍I	おける新 こよる影	規宅地 響等で	分譲地と 減少に転	競合し	ている。 ある。	。近年景第 土地は総額	気回復 類70
i	・検討	画格の調整 正及び鑑定 頭の決定の	評価対象不動原 重視する自用は 格を中心に、	也中心の住:	宅地域で	あるため	、収益	価格は	は低位	に求る	められる	傾向に	ある。よ	って本行	件にお	いては、ト	更性を 北準価
(8)		代表標準地積		準地	時点 修正	標準化補正	地域 因 <i>0</i>		個別 要因		対象基準 の規準(準地 (価格) 広	1731	路 通	0.0 地	損 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対 対	-2.0 0.0
公示準	1 1 1		太田-12		ISIT	LHHTT	較	716	比較		(円/	m [*])	化環	境	0.0 0.0 2.0 医	環境	-6.0
、公示価格をした	- - -	公示価格	洛 40,400	-	99.3] 100	100 [102.0]	100	5	100.0)]	42	,700	上行	政	0.0	¹ 行政 その他	0.0
(9)		指定基準	基地番号		時点	標準化	地垣	·	個別		対象基準	準地	その 標 街	路	0.0	,街路	
指定な)\ 5				修正	補正	□ 因 <i>0</i> . 較	比	要因 比較	- 1	の比準(円/	価格 内盤 新	以化 珲	通 境	域要医	交通環境	
指定基準地	Q Q	前年指定	三基準地の価格	円/㎡]	100 []	100	[100	_]	(13)	,	補 画行	i地 ·政	因	行政 その他	
(10)		-1 対象	基準地の検討		•	. ,	-	' <u> </u> 般的		展傾向	白にあい	<u>しし</u>	ー 増加して		 ກທ	景気後退等	等の要
対年	£ 5	絲米糸	売 新規	4= =	00 FE :	価変		因	」	から、	全体的	に不動	産需要は	減少傾向	句に転	じつつある	3.
、対象基準地の前の特別では	・ 検		ễ準価格 地が共通地点(00 円/m b等と	価格形成要因(で動状況	 _r 地	域	,周	刀±b±	或等にお	ける新	規分譲等	で供給さ	され <i>た</i> :	宅地と競る	含して
学和な	₩ 計 5 5	同一	地点)である場	合の検討			更 要	因	۱٦ _٦	となった。 るが、 つつな	コロナ	禍の影	響等によ	う お 動	全需要	は減少傾向	可に転
前が	ξ)\	代表 標準地		標準地		めの	個	引的			りる。 要因に変	動はな	L I				
		公示価 変動率		% 半年間	円/m	<u>1</u> %	[要	因	1								
	- 1	20 甲儿李	. 44 IBI () () '	加工工厂		~0 1	1										

%

0.0 % 半年間

変動率 年間

変動率 年間 -1.2 % 半年間

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

令和 3年 7月 13日提出 太田(県)-19 宅地-1

														ΛЩ	ホノー	9	-6-6	5- 1
		基準地番	·号	提出统	先	所属分科会	名	業者	名	(有)	前原不動	助産鑑定	システム					
		太田(県)	-19	群馬斯		第3		氏:	名	不動	産鑑定	±	前原	京 徹児	<u> </u>			印
		鑑定評価	額			6,710,00	0 円		1 r	㎡当 <i>t</i>	とりの価	格				25,40	00 円/	/ m²
1 基	基本的	事項																
(1)	価格	诗点	令和 3年	7月	1日 (4)	鑑定評価日		令和	3年	7 <i>F</i>	8日	(6)	-	3年1	·-	4	円/ .1 倍	/ m²
(2)	実地記	周査日	令和 3年	三 6月 1	5日 (5)化	価格の種類	İ	正常	価格			路線価		又は倍率 ^{を種別}	<u> </u>	1	. 1 1古	
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価													
2 釒	監定評	価額の決定	の理由の要旨															
(1)		在及び地番	1 大田 7	市世良田町	町3134	番7						地積	-	64	法	令上の規	制等	
基準地	形	「住居表示」 状	」寺 敷地の利用	の現況	周辺の	土地の利用	接	面道	路の状	∜況 │	供給	主要) (な交通が	<u>)</u> 記設との	1 低	- 直		
地	,		🗷 🛪		の状況						処理施 設状況	接近	近の状況			, 80)		
	1:1.	5	住宅 W2		住宅や農	中心に共同 地が混在す 整然とした	-	[6m市	 道		水道、 下水	世良日 2km	3		(その)他)		
(2)	範		東 350 m、	西 300			比 350	m	標準	≛的使		│ 建住宅均						
近隣地域		準的画地の 域的特性		間口が	約 13 ī整然としī	m、奥行	約 準方位		n、規	模			程度、形	状 長	方形 : 1 低 ⁱ			
地 域	16	以口1行1主	特記 住宅地		整然とし	街市	道	46 Y	6 m	交通	世良田南西方	ian j2km		法令	(40	, 80)		
			事項			路				施設				規制				
	地将	域要因の 来予測	伊勢崎市境に が継続してい			主宅地域で	、今後	も現状	犬の特	性を約	維持する	らものと	:予測する	5。地価	は当分	分の間は	下落傾	向
(3)		が使用の判定	戸建住宅地	(000 C	1 1/1/1 00					(4)対象基	準地	 方位				+1.	.0
(5)	継定詞	平価の手法	取引事例比較	法 比準	価格		25	,400	円/m	1 '	の個別 因	的要						
	の適月		収益還元法	収益	插格			/	円/m	ı²								
			原価法	積算	価格			/	円/m	ı²								
			 開発法	開発	 法による(価格			—————————————————————————————————————									
(6)	市場の	D特性	同一需給圏は 転入者は少な 化調整区域内 新築の戸建物	い。コロ の格安物	ナ禍の影響 件との競領	響等による 合による影	一次取 [:] 響によ	得者層 り価格	雪需要 各は下	の減り 落傾[少及びII 句にある	3太田市 5。土地	が区とのは総額7	Ͻ選好性	が劣る	ること並び	グに市	街
,	・検証	面格の調整 正及び鑑定 頃の決定の	近隣地域は、 な経営が可能 快適性・利便	旧尾島町 となる賃	に位置する 貸住宅のた	る共同住宅 関定が非現	が散見	される あるた	5地域 こめ、	である 収益i	るが、評 還元法に	平価対象 は採用し		はって本	件には	おいては、	居住	の
(8)	理由	代 表	上記のとおり 標準地 様	鑑定評価 票準地	額を決定し 時点	」た。 │ 標準化	地垣	東	個別	的	対象基	淮	+m /3	5路	0.0	地 街路	<u> </u>	1.0
(b)	現 価	標準地	番号.	K 1 - C	修正	補正	因σ		要因	の	の規準	価格 [2 準 3	を通	0.0	域 交通	<u> </u>	0.5
不信 核	規権とした	公示価	<u>太田-28</u> 洛		[99.7]	100	· 較 100	-	比較 101.0		(円)	/m)	12亩	環境 画地	0.0	要 環境 大政	ζ +3	1.0 3.0
を	t		28,800	円/m²	100	[100.0]		— I 5-	100		25	5,500	一 行 その	テ政 D他	0.0	その他	. (0.0
(9) 指 定	から	指定基準	≛地番号		時点 修正	標準化補正	地域 因 <i>0</i> . 較		個別 要因 比較	の	対象基 の比準 (円/	価格 [標準多	計路 送通 環境	:	地 街路域 交通 環境	ĺ	
·指定基準地	の 検 討	前年指定	[基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[100	_]	,		1 1	画地 亍政		^凶 行政 その他		
(10)	-1 対象	基準地の検討				f	 设的	,発	 展傾向	句にあり	 し し し し し し し し し し し し し し し し し	その :増加して		 のの、	景気後記	退等の!	 要
、対象基準地の	・年標準価格等からの検討	-2 基準: 同一:	準価格 地が共通地点 地点)である ^は	(代表標準 場合の検討		価格形成要因 図	要地要	因域因	」因;	から、 太田F	全体的 も地区と	こに不動 に比較し	産需要は	は減少傾 らる地域	向に転	えじつつる ること及び	5る。	
前	か	代表 標準地 公示価		標準地	円/:	0	[個) E 要	别的 因] 個5	別的弱	要因に変	を動はな	:61					

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

令和 3年 7月 13日提出 太田(県)-20 宅地-1

					7 - 11 - 1 (-1-)	
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)-20	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	長壁 治	ED
鑑定評価額		6 520 000 円		I ㎡当たりの価格		26 400 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)	[令和 3年1月] 路線価又は倍率	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	路線価	<u> </u>	1.1 1금
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 월	監定評	価額の決定	<u>の理由σ</u>)要旨														
(1)	所征	在及び地番	並びに	十四十些	5111mT -	73番30	,						地積	2	47	法令	令上の規制	等
	г	住居表示」	等	人田中作	1/1 /	/ 3 留 3 (,						(m²)	()			
基準地	形	伏	敷地σ)利用のヨ	見況	周辺の の状況)土地の利 !	l用	接面道	直路の状況		供給 処理施 設状況		な交通旅 の状況	設との		亨 200)	
_	1.2:1	1	住宅 W2				が建ち並		東5m市道	<u> </u>		水道、 ガス、 下水	木崎 1.6km			(その作	也)	
(2)	範圍	趙	東 100	m、西	0	m、南	100 m、	北	300 m	標準	的使	用「戸建	建住宅地	ļ				
近	標準	準的画地の			間口約		m、奥行			m、規模			50 ㎡程	度、形	状 長	方形		
近隣地域	地址	域的特性	特記	8外の中	規模分	譲住宅団	地街	基準 5 m	方位北 市道	交	₹通	木崎駅 南方1.			法令	1中専	200)	
	1161		事項	53578 W W 15	+	↓\\ ↓ ↓\\ :	路	al o	赤ルは日		設		/ -		規制		よの華久	-+0-
		域要因の 来予測							変化は兄 て推移す				、巾田'	化調金区	と以内の	生モ地	との競合	こ加え
(3)	最有効	使用の判定	戸建住宅	三地							(4)	対象基準 の個別的	準地 7	方位				+2.0
` ′	鑑定評 の適用	呼価の手法	取引事例			価格			· ·) 円/㎡		因	132					
'	の週片	j 	収益還元	法		価格 				円/m²								
			原価法 開発法		積算 ———	·1凹恰 法による				円/㎡ 円/㎡								
(6) ī	市場の)特性	同一需約 圏外から 要は比較	の転入る 数的安定し	田市郊: 当は少: してい	 外(旧新I ない。同i るが、市i	田郡中心 市郊外にる 街化調整[ある 区域	一般住字	地域。需 道路背後 の競合に	ؤで、 ニ加え	また地 に、コロ	価の値 ナ禍に	項感等も よる影響	らあり、 緊等から	同市郊 需要は	占め、同 外にあっ やや減退。	一需給 ては需 、土地
`	・検証	1格の調整 E及び鑑定 類の決定の	周辺には 宅の想定 能な多く 比準価格	は共同住宅 どができる くの取引等 各を採用し	記等も ず、収 事例か し、代	見受けら 益還元法 ら求めた 表標準地	れるが、I は適用で もので、i との検討	自きはいいます	の戸建住 かった。 力を有す まえ、鑑	宅が多く 比準価格 るものと 定評価額	、、世界は、世界では、	画地規模 同一需 斗する。 ニ記のと	も小さ 給圏内 よって、 おり決	ハため紹 の類似地 実証性 定した。	経済的に 地域にお tの高い	合理性 ける自 取引事	を有する。 用目的の 例により	共同住 北較可 求めた
(8) 公夫 示	現価	代表 標準地都	標準地 6号 太田-2	標準 28	地	時点 修正	標準1	七	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較		対象基準 の規準((円/		準なり	对国	0.0 0.0 切 0.0 要	交通程度	+2.0 +0.5 +8.0
価 d 格 t	現価集とした	公示価村		,800 円	/m²	[99.7]] [100 110.7]	102.0]	26,	,500	115	画地 テ政	0.0 0.0 0.0 0.0	が 行政 その他	0.0
(9) 指 t	by S	指定基準	地番号			時点 修正	標準(七	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較		対象基準 の比準((円/	集地 西格 内 ㎡) 訳	標準多	:5路 ≳通 環境	世 知 知 因 因	支通	
指定基準地	の 検 討	前年指定	基準地σ		/m²	100	100] [100	100]	(,	補 正 行 その	画地 テ政		行政 その他	
(10) 対 対 象 基	手 ら	-1 対象 継続 前年標	- · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	新規		,800 円/	価 ? m 格 !	变動		」 毛地 景気	域のは湯)中核と 【速。	して発見	業とする 展傾向に	北関東る。	なお、	工業都市でコロナ禍に	こより
準地の前	集画咨等か		也点)で ₹標準地	ある場合				党 [安 囚	,区中	心部	『に近い	ものの、	コロナ)変化は _. ⁻ 禍によ	見られ り需要	ないが、原 はやや減i	電島地 艮。
		公示価	格	-1.5 %	半年間	円/	<u>m²</u> %		. 個別的 要 因] ^{1直別}	的罢	ととという	に変動	યતા, ા°				
							-											

鑑 定 評 価 書 (令和 3 年地価調査) _{令和 3年 7月 15日提出}

												太田(県	₹)-21		宅地-1	
	基準地番		提出先		属分科会名	3	業者名		こ不動産鑑							
	太田(県)	-21	群馬県	-	群馬第3		氏名	不動	<u>産鑑定士</u>	-	吉澤	雅己			印	
	鑑定評価	i額		3	3,090,000	円	•	1 ㎡当7	たりの価値	格			2	8,700	円/㎡	
1 基本的	今事項															
(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	月 10日		(令和 3路線価又]	1.1	円/㎡ 倍	
(2)実地	調査日	令和 3年	6月 15日	(5)価権	格の種類	Ī	正常価格	各		路線価	倍率:					
(3)鑑定	評価の条件	更地とし	ての鑑定評価	西												
$\overline{}$		の理由の要旨														
[(')]	f在及び地番	大田 i	市新田木崎田	∬133番	2					地積	28.	2	法令上	の規制	等	
基準 形地	「住居表示」 が状	」 す 敷地の利用	の現況	周辺の土	地の利用	接面	面道路の)状況	供給	(m²) 主要 <i>t</i>	(よ交通施	り 設との	1住居			
ᄪ				の状況					処理施 設状況		の状況		(60, 200))		
									□区1人/兀							
1:1		住宅 W2	 -	-般住宅の 手も見られ	中に店舗る住宅地	北西7	m市道			木崎 550m			(その他)			
			填	t t	9				''.5'							
(2) 25	· m	. 0	五 150 元	· = 40	م الحد م		+ -	10年6月7	<u> </u>	₽ <i>仕</i> ⇒ ₩						
近輝	題 標準的画地の	東 0 m、 形状等	西 150 m		0 m、北 、奥行 約		m	標準的的 規模		建住宅地 30 ㎡程	度、形物	t 長方	ī形			
隣 地域	域的特性	特記	:61		基準 街 7 m	方位北 市道	ζ.	交通	木崎駅北西方			法令	1住居 (60,200)		
域		事項			路:	1117.00		施設		000111		規制				
++	地域要因の 一般住宅		に店舗等も	目らわる川	1	の住字	抽並で	当而	現状の住	晋培を約	住共する	±のと∃	別する	tht価I	ナ な	
*	子子測	の住宅地域で	需要は底堅	いが、格勢	物件との	競合か	らやや	下落傾	向で推移	するもの	かと予測	する。	1 /R1 7 60 0	7 Б Щ I	G Y P Y I	
(3) 最有	効使用の判定	戸建住宅地						1 ,	l)対象基準 の個別的	集地 プ 内要	5位				0.0	
` '	評価の手法	取引事例比較	法 比準価	格 		28,700 円/n		/ m̄	因							
の適	用	収益還元法	収益価	格			/ 円/m²									
		原価法	積算価	格	各		/ 円/	/ m²								
		開発法	開発法	による価格	よる価格 /			円/m²								
(6)市場	の特性	同一需給圏は からの転入は 在するが相対 700~90	少ない。市 的価格バラ	街化調整図 ンスから≦	区域内の新 €体的に土	開発許 地需要	可基準はほぼ	に係る 横這い	格安物件 傾向に推	との需約 移してい	合関係、 1る。土:	市場滞留 地は20	留期間等へ) 0 ~ 2 5	への影響	響も顕	
	価格の調整	最寄駅に近接	し共同住宅	———— 等も存する	 るが、画地	規模が	やや小	さく、	経済合理	性や建物	勿配置等:	から見た	た市場性を	有する	る床面	
評価	証及び鑑定 額の決定の	積を確保したする郊外の住	宅地域で、	交通接近斜	条件及び街	路条件	等の利	便性を	重視した	居住環均	竟に類似り	性を強く	5任の快返 (有する事	関性寺で	を里倪ら規範	
<u>理由</u> (8)	代表	性の高い比準 標準地	票準地	時点	標準化	地域要		別的	対象基準	集地			地	街路		
	標準地	番号		修正	補正	因の比較	比要比比	因の	の規準値 (円/		標準交場		域	交通 環境		
公示価格4 価格4	公示価	格	1	1	100	100	[1	(137	,	補画	地		行政		
をた			円/㎡	100 [] [] 10	0			一 行			の他		
(9)	指定基準	基地番号		時点 修正	標準化 補正	地域別因の比		別的 因の	対象基準 の比準(標 変 化 環		地	街路 交通		
指定基				ISIT	тнт	較	比	- 1	(円/		2 由	境	1171	環境		
奉 が 準 検 地 討	前年指定	≧基準地の価格	. I <u>L</u>]	100	100	_ []					1	行政 の他		
	, 14	甘海川の松社	円/㎡	100 [] [] 10				その	行政 その他				
(10) 対年の 象標		基準地の検討 売 新規 準価格	28,9	00 円/㎡	価 変格動	. 一般 · 要	因」。	よる景	不足によ 気後退等 ている。	る主力1 の影響が	E業の一E Nら、土 ^j	時的な携 池の需給	R業停止、 S動向はや	コロスのや弱色	さみで	
対象基準地の前には、対象基準価格等からの検討	-2 基準 同一	地が共通地点 地点)である [‡] ^{長標準地}		也等と	価格形成要因 因 国		域] 因		地区内の原域感も見	駅徒歩圏 られ、記	圏の住宅は 需要はほ!	地域で、 ぼ横ばい	相対的値 1傾向で推	「格バラ 注移して	ランス	
前が		播号 太田	-28	-	[ס	. 個別	的,(要因に変	動はない	١.					
	公示個	格	28,8	00 円/㎡	`	要	因」									

変動率 年間 -0.7 % 半年間 -0.3 %

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

令和 3年 7月 13日提出 太田(県)-22 宅地-1 宅抽_1

基準地番号				提出先 所属分科会名			፭	業者名 有限会社 津久井不動脈			産鑑定	ДЩ(<u>√⊼ / 4</u>		-C28-1	
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				18,60	O 円/㎡
1 基	本的]事項														
(1)1	価格印	時点	令和 3年	7月	1日 (4)釒	監定評価日	4	令和 3	5年 7月	月 7日	(6)	[令和路線価]			1	
(2)	実地記	調査日	令和 3年	6月 1	5日 (5)化	西格の種類	Ī	正常価村	各		路線価		種別		1.	' 10
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価											
2 鋰	監定評	価額の決定	の理由の要旨									_				
(1)		在及び地番	大田i	市新田反岡	订町 5 7 7	番1					地積		91	清	ま令上の規	制等
基準地	形	「住居表示 _. 状	」寺 敷地の利用	の現況	周辺の	土地の利用	接面	可道路σ)状況	供給	(m²) 主要:	(な交通施	<u>)</u> 設との		■区」	
地					の状況					処理施 設状況		の状況			0, 200)	
										直又1八ルし						
	1:1		住宅 W2		一般住宅が混在す	と農家住宅 る住宅地域	南6m市 西側道	「道、 重		水道	木崎 3.6km			1 '	の他) O, 200)	
														00	o, 200)	
(2)	範	m	東 1,150 m、	西 75 0	m 南 3	250 m - H	550	m tā	票準的係	市田 任原	国住宅地	1				
		四 準的画地の		間口:		m、奥行 約		0 m				。 建度、形	伏 ほ	ぼ整形	形	
近隣地域	地	域的特性	特記	:11.		街 6 г	声方位北 n	; 市道	交通	木崎駅	3.6km		法令		区」),200)	
塭			事項			路			施設				規制			
	地	域要因の	市街化調整区	域内の農	家住宅を中	 P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
(2)	将	来予測	、地域要因の	変動要因	は特になく	当分の間に	現状に	て推移	するも	のと予測	する。					
(3)	取月分	効使用の判定	低層住宅地	注 比淮	:/而 t 女		10 6	200 III	,	4)対象基 の個別		角地 方位				+2.0 +3.0
	鑑定記 の適月	評価の手法	取引事例比較				10,0	18,600 円/㎡ 因								
`	リノル型ア	דו	収益還元法		·価格 ————				/ 円/㎡							
			原価法					/ 円/㎡								
		_ 11-4-111	開発法		法による信			/ 円								
(6)	市場の	の特性	同一需給圏は する40代前 発基準に基づ 然長く、需要	後の勤労 く格安の	者等の一次 土地との部	₹取得者で同 第合等により]一需給). 土地	圏外か の取引	らの転 は低位	入者は少	ない。 ている。	市街化調 。また、	整区域 売出物	内の 件の	太田市条例 市場滞留期	の新開
		画格の調整	対象標準地の	 存する地			関内の農	家住宅.	、一般	住宅等の	混在す	る住宅地	域であ	る。	当該地域に	市街化
	評価額	II及び鑑定 類の決定の	調整区域であ 当該地域は市 討を踏まえ上	リアバー街化調整	ト等の収益区域内の信	語物件かはと E宅地域であ	こんと仔 ること	在しな から、	いこと 比準価	から、W 格によっ	公園で	法の適用 益価格は	Iは困難 採用せ	であ ず、	る。したが 指定標準地	いって、 Pとの検
(8)	理由	代表		記のとお 標準地	リ鑑正評値時点	□額を决定し 標準化	ルた。 地域要		別的	対象基			路		地 街路	
公 美 新	見価	標準地	標準地番号		修正	補正	因のb 較		因の	の規準((円/	価格 内 訳	準 交	通		域 交通 環境	
公示価格を	- 10	公示価格	·····································		[]	100	100	[*X	(13/	111) ~	種 画	迊		1111	
E 1	E			円/m²	100	[]] 10	00			一 行	ī政)他		その他	
(9)	, .	指定基準	地番号		時点 修正	標準化補正	地域要因の比		別的 因の	対象基 の比準(準地 (西坡 内	標 往	路通	0.0	地 街路 域 交通	-1.0 0.0
指定基	J,		太田(県)-4		ISIL	冊址	較	比比		のに至り		化 環	境	0.0	要環境	+13.5
基 位準 拉 記	り 食	前年指定	基準地の価格	_	[99.0]	100	100	[105		18	,600	正 罒	ī地· ī政	+3.0 0.0	^凹 行政 その他	-2.0 0.0
		, 114	20,300	円/mi	100	[103.0]		<u>- </u>				その	他	0.0		
(10) 対 ^左	 ₹ 5	-1 对家: 継紙	基準地の検討 売 新規			価 変	一般 [要			ロナウイ 現状軽微					く、土地需	要への
象 档 基 準	票の 集検		準価格 地が共通地点		,800 円/r ≢地等レ	価格形成要因(14- 1	⊥ —₽ ,				の見り	絶り一 トラナケ	ch 4/m /4		
対 年 ら 象標の 前年標準価格 18,800 円/㎡ 格動 形状 機準 価討 地格 の 等 代表標準地 標準地番号 である場合の検討 標準地番号 との第一代表標準地 標準地番号 との競合により地価は依然下落他 の である場合の検討 標準地番号 との競合により地価は依然下落他 の である現代を表表している。 「													女物件			
の 領 前 <i>f</i>	う 美	代表 標準地	長標準地 □番号	標準地		因の	個別	個別的 _了 変動要因は特にない。 要 因								
		公示価			円/r	n ²										

%

変動率 年間 -1.1 % 半年間

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

令和 3年 7月 13日提出 太田(県)-23 宅地-1

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)-23	群馬県	第 3	氏名	不動産鑑定士	神林	宏明	ED
鑑定評価額		7,360,000 円		l ㎡当たりの価格			20,900 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 9日	(6)	[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 11日	(5)価格の種類	正常価格	路線価		1.2 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

		定の理由の要旨												
(1) 基	所在及び地額 「住居表示	原町43	4 3 9番1 5						也積 352 m²) ()		法令	♪上の規制	訓等	
基準地	形状 敷地の利用の現況			周辺の土地の利用 接面道路の状況 の状況				兄 供給 処理施 設状況	主要な交通施設との接近の状況) (都) (70,400)		
_	1.2:1	住宅 W1	0		こ一般住宅 つある新興		<u></u>	水道、下水	藪塚 1.4km			(その他 (70,	,	
(2)	範囲	東 50 m、西	150 m	1、南 5	50 m、北	5 50 m	標準的	 的使用 低质	 酠住宅地					
近	標準的画地の	D形状等	間口 約	15 r	n、奥行 糹	勺 20	m、規模	1 3	300 ㎡程	度、形状	、 長7	5形		
近隣地域	地域的特性	旧藪塚本 特記 存の住宅	町中心部 地域	に近い的	街 市	基準方位北、6 m 市道		數塚馴 通 西方1	.4km 法令			(都) (70, 360)		
		事項			路	施設					規制			
	地域要因の 将来予測	既存の郊外住宅る。	地域で、	今後も住	宅地域とし	って熟成し	ていくと	予測する。	地価は	需要が下	ブ止ま	り傾向し	こあると	予測す
(3)	最有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基	準地 7	方位				+2.0
	鑑定評価の手法	取引事例比較法	比準価				D 円/㎡	的要						
	の適用	収益還元法	収益価				6,630 円/㎡							
		原価法	積算価											
		開発法	開発法	による個	「格 —————	/ 円/m²								
(6) ī	市場の特性	同一需給圏は太 入者は少ない。 により価格は下 0~2,500	基幹企業等 落傾向に	等の業績 ある。市	堅調等の影 場の中心的	(響により	一次取得	者雲要は-	-定数あ	るが周辺の	の割安!	物件との	か競合の	影響等
` ´	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	が未成熟である	ことからし	収益価格	は低位に記	ば算された	。市場の	実勢を反り	せした比?	準価格を拮	賃貸物(採用し	件は少れて、収益	なく、賃 益価格は	貸市場 参考に
(8)	一 代表	- 長標準地 標準 - 番号 - 太田-28	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 の規準 (円)	準地 価格 内 /㎡) 訳	標数	通	0.0 0.0 域要 0.0	交通	+1.0 +7.0 +29.5
個格をなった	現価 標準地集格 公示価			99.7]	100 [100.0]		[102.0] 100		,900	補画行	地 政	0.0 0.0 0.0 0.0	行政 その他	0.0
(9) 指 定	指定基準	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		価格 内	標 変 化 環	通	地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	が 前年指記 対	定基準地の価格 円	/m² [_	100			[]		,	補一一行	地 政	占	行政その他	
(10) 年材準価格等	乗ら 継 票の 前年 申 検 車面各 同一	票準価格 ■地が共通地点(代 -地点)である場合	表標準地	00 円/m 1等と	形 状	一般的 [要 因 [地 域因	」 績堅 。 ,新規	- コロナ禍の 調の影響等 分譲により るため需要	まによる の供給され	あるが基幹 要因から、	幹産業 全般的	的に需要	要は堅調	である
前 <i>大</i> 	by 標準	也番号 西格		円/m	. O	[要 因]個別	的要因に変	動はない	, I _o				