

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		
みどり(県)-1	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	小河原 健幸	印
鑑定評価額	2,090,000 円		1㎡当たりの価格		4,550 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	みどり市東町神戸18番1外				地積(㎡)	460	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他)						
(2)近隣地域	範囲	東30m、西100m、南100m、北100m				標準的使用	戸建住宅地						
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約25m、規模400㎡程度、形状長方形				(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北4m市道				交通施設	神戸駅北西方700m	法令規制		
	地域要因の将来予測	山間部の住宅地域で、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にあり、地価水準は現状において下落傾向にあるものと予測する。											
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,550 円/㎡				(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は概ねみどり市の住宅地域全域及び桐生市の住宅地域の内郊外型の住宅地域である。需要者の中心は、みどり市及び周辺市町村に居住及び勤務する、30代から40代を中心とした第一次取得者が大半を占める。また景気は依然として厳しい状況にあり、旧東村は全般的に人口減少もあり不動産需要は限定的で、地価の下落は継続している。土地は200万円前後、新築の戸建物件で1,500万円から2,000万円未満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、賃貸需要が見込めない地域に存するため、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たため、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	地域要因	街路	0.0
	桐生-23	11,500 円/㎡	[98.3] 100	100 [102.0]	100 [243.4]	[100.0] 100	4,550	標準化補正	交通	0.0	環境	-16.5	
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	みどり(県)-2	[96.5] 100	100 [100.0]	100 [121.2]	[100.0] 100	4,540	標準化補正	交通	0.0	環境	+10.5		
(10)対年の検討	前年標準価格	4,700 円/㎡				[要 因]	個別的要因に変動はない。	個別的要因	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地											
	標準地番号	標準地											
公示価格	円/㎡				変動率	年間	-3.2 %	半年間	%				

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 小河原不動産鑑定事務所. Includes 令和3年7月1日, 令和3年7月8日, 令和3年6月15日, 令和3年1月, 1.1倍, 5,500円/m².

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, 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Includes details on location (みどり市東町荻原225番6), area (404m²), and various valuation methods and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 津久井不動産鑑定
みどり(県)-3	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭 印
鑑定評価額	6,170,000 円		1㎡当たりの価格	26,600 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	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	みどり市笠懸町鹿4465番8				地積(㎡)	232	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,400) (その他)(70,300)					
(2) 近隣地域	範囲	東400m、西200m、南600m、北200m 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14.5m、規模232㎡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5m 市道	交通	岩宿駅2.9km	法令(都)(70,300) 規制				
	地域要因の将来予測	笠懸地区の一般住宅が多い新興住宅地域で、宅地の供給過剰感はあるものの、桐生市、大間々地区北部等の受け皿的色彩のある地域であり、今後人口、土地需要等が増加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	26,600 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ねみどり市及び桐生市の住宅地域の圏域。需要者は主にみどり市及び桐生市に居住する40代の勤労者等の1次取得者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。みどり市の笠懸地区は、大間々地区の北部、山間部及び桐生市の人口の受皿的性格を有し人口は増加傾向であり、コロナ禍の影響等は軽微であり土地の需要は底堅い。市場の中心となる価格帯は土地が600万円～800万円前後、新築物件は2500万円前後が必要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	対象標準地の存する近隣地域は、新興住宅地域で、アパート等の収益物件が混在している地域であるが、対象標準地は規模が小さくアパート等の収益物件を想定することが経済合理性等から妥当ではない。したがって、快適性を重視する住宅地域であることから、比準価格により、収益価格を算定せず、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	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	100					
(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	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	
	前年指定標準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	[]						
(10) 対象標準地の前	-1 対象標準地の検討		価格変動状況の要因	[要因] コロナ禍等の影響は少なく笠懸地区は大間々町北部、山間部及び桐生市の受け皿的色彩が強く、人口は増加傾向である。								
	継続 新規			[地域] 小学校の移転計画も進行中で、土地需要は底堅い。								
	前年標準価格 26,600 円/㎡			[個別] 南側道路の選好性は増している。								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討											
代表標準地 標準地												
標準地番号 みどり-1												
公示価格 26,600 円/㎡												
変動率 年間 0.0% 半年間 0.0%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おた不動産鑑定所	
みどり(県)-4	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	8,450,000 円		1㎡当たりの価格		24,200 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]	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	みどり市笠懸町阿左美1905番8				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		(都)(70,400)						
	1:1.2	住宅W1	農地の間に一般住宅等が立地している住宅地域	北7m市道	水道	岩宿1.7km	(その他)							
(2)近隣地域	範囲	東250m、西350m、南300m、北450m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約17.0m、奥行約20.0m、規模340㎡程度、形状ほぼ整形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、7m市道	交通施設	岩宿駅北西方1.7km	法令規制	(都)(70,400)					
	地域要因の将来予測	笠懸地区の郊外に位置し、農地の間に一般住宅等が立地する地域で、当面現状の住環境を維持するものと予測する。地価は新規需要は少なく、コロナ禍の影響等も否めず当面現状の変動幅で推移するものと予測する。												
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	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	24,700 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	7,230 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏はみどり市の住宅地域及び桐生市郊外の住宅地域。需要者はみどり市及び桐生市内の居住者が中心で同一需給圏外からの転入は少ない。市内笠懸地区を中心に小規模宅地分譲も見られ、値頃感から取引件数も微増加傾向にあるが、コロナ禍の影響も否めず新規需要は少なく需要動向はやや弱含みで推移している。土地は200~240㎡程度で400~800万円、新築戸建は2,000万円前後が取引の中心。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中小規模の共同住宅も存在するが、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため収益目的の土地取引は少なく、収益価格は低位に試算された。近隣地域は、居住環境等を重視する笠懸地区郊外の住宅地域で、取引時点も比較的新しく周辺環境に類似性の強い事例等から規範性の高い比準価格が求められたので、比準価格を重視し収益価格は参考に留めて、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	-2.0
	公示価格	みどり-1	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [108.0]	[100.0] 100	24,100		環境画地	0.0	+13.0		行政	-2.0
(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			環境画地					行政
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	24,300 円/㎡		価格変動状況の要因	[要因] 高齢化率は県平均と同程度、総人口は減少傾向が継続している。コロナ禍の影響による景気の不透明性から土地需要は弱含みで推移。						
	-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] 農地が広がる中、一般住宅が散在する地域で利便性に劣り、景気の不確定要素から新規需要は少なく需給動向はやや弱含みに推移。						
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%	[個別的] 個別的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	おた不動産鑑定所	
みどり(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	3,560,000 円		1㎡当たりの価格	16,100 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	みどり市笠懸町西鹿田50番3				地積(㎡)	221	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,400)							
	1:1.2	住宅W1	農地の間に一般住宅、農家住宅が混在する地域	南東6.5m未舗装市道	水道	岩宿3.3km	(その他)							
(2)近隣地域	範囲	東200m、西100m、南200m、北300m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約16.0m、規模240㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6.5m市道	交通	岩宿西方3.3km							
	地域要因の将来予測	笠懸地区の郊外に位置する一般住宅、農家住宅が混在する地域で、当面現状の住環境を維持するものと予測する。地価は値頃感から需要回復の兆しも伺えるが、需要は弱く当面現状の変動幅で推移するものと予測する。												
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	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	16,100 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	同一需給圏はみどり市の住宅地域及び桐生市郊外の住宅地域。需要者はみどり市及び桐生市内の居住者が中心で同一需給圏外からの転入は少ない。市内笠懸町西鹿田地区でも小学校周辺地域では小規模宅地分譲が増加し、取引件数も北部及び山間部を除いては微増傾向にあるが、コロナ禍の影響も否めず新規需要は少なく需要動向は弱含みで推移している。土地は200~240㎡程度で400~800万円、新築戸建は2,000万円前後が取引の中心。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	画地規模が比較的小さく、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。対象基準地が存する近隣地域は、居住の快適性等を重視する住宅地域で、当該市場の特性を反映した規範性の高い比準価格が求められたので、比準価格を採用して、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	+1.0
	公示価格	みどり-1	[100.0]	100	100	[103.0]	16,100		交通	0.0	環境	+60.0	行政	-2.0
	26,600 円/㎡		100	[102.0]	[167.1]	100			画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0
									その他	0.0				
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				交通		環境		行政	
	円/㎡	[]	[]	[]	[]				画地		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		価格変動要因の	[要因]	高齢化率は県平均と同程度、総人口は減少傾向が継続している。コロナ禍の影響による景気の不透明性から土地需要は弱含みで推移。								
	前年標準価格	16,300 円/㎡				[地域]	農地の間に一般住宅等が散在する地域で、周辺住宅地との価格バランスから値頃感も見られるが、需給動向は弱含みで推移。							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地		[個別的]	個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	標準地												
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	-1.2 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社		
みどり(県)-6	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	山田 智久	印
鑑定評価額	3,330,000 円		1㎡当たりの価格	20,200 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]	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	みどり市大間々町桐原558番5				地積(㎡)	165	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)(70,400)						
	1:1.2	住宅W1	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南西7m市道	水道	赤城2km	(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西500m、南650m、北300m		標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約14m、規模170㎡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7.0m市道	交通施設	赤城駅北方2km	法令(都)(70,400)規制					
	地域要因の将来予測	旧大間々町郊外の住宅地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,200 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	同一需給圏はみどり市郊外の住宅地域で、特に旧大間々町に存する住宅地域に強い代替関係が認められる。需要者の中心はみどり市及び周辺市に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が多い。市内中心部周辺に位置する住宅地との比較による割安感から土地需要は堅調に推移していたが、このところ新型コロナウイルス感染症の影響により弱含んでいる。市場の中心となる価格帯は土地は400万円から700万円程度、新築の戸建住宅は2,000万円未満が多い。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、近隣地域は自己使用目的の取引がほとんどであり、基準地の規模からも収益物件の想定が困難なことから収益還元法は適用しない。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	公示価格	みどり-1	[100.0]	100	100	[102.0]	20,100	標準化補正	交通	0.0		交通	+1.5
	26,600 円/㎡		100	[102.0]	[132.3]	100		環境	0.0	+2.0	環境	+33.0	
								画地	0.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	交通			交通		
	円/㎡	100	[]	[]	100		環境			環境			
							画地			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		価格変動要因の	[要因]	当市は人口減少、高齢化が進む中でも一部立地条件や利便性に優れた不動産は動きが見られたが、感染症の影響で需給は停滞している。							
	前年標準価格	20,500 円/㎡				[地域]	郊外の一般住宅を中心とした住宅地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。						
	-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					[個別的]	個別的的要因に変動はない。					
標準地番号	標準地												
公示価格	円/㎡												
変動率	年間	-1.5 %	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		
みどり(県)-7	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	小河原 健幸	印
鑑定評価額	5,350,000 円		1㎡当たりの価格	10,100 円/㎡		

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価	[令和3年1月]	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	みどり市大間々町塩原1496番3				地積(㎡)	530	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70,400)					
	1:1.5	住宅W2	農地の中に一般住宅等が見られる地域	北東5m市道	水道	上神梅2.3km	(その他) (70,300)					
(2)近隣地域	範囲	東350m、西300m、南650m、北850m			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26m、規模520㎡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5m市道	交通施設	上神梅駅南東方2.3km 法令(都) (70,300) 規制					
	地域要因の将来予測	市街地郊外の住宅地域で、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にあり、地価水準は現状において下落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 +1.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,100 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	同一需給圏は概ねみどり市の住宅地域全域及び桐生市の住宅地域の内郊外型の住宅地域である。需要者の中心は、みどり市及び周辺市町村に居住及び勤務する、30代から40代を中心とした第一次取得者が大半を占める。また景気は依然として厳しい状況にあり、旧大間々町は全般的に人口減少もあり不動産需要は弱く、地価の下落は継続している。土地は300万円から500万円程度、新築の戸建物件で2,000万円未満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、賃貸需要が見込めない地域に存するため、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たため、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 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 0.0 交通 +11.5 環境 +133.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	みどり-1	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [259.8]	[101.0] 100	10,100					
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +11.5 環境 +133.0 行政 0.0 その他 0.0	
	みどり(県)-3	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [259.8]	[101.0] 100	10,100						
(10)対年の標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	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。みどり市の人口は微減傾向にある。みどり市全体として不動産需要は停滞している。						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地		[要因]	地域的な [要因] 市街地郊外の住宅地域であり、利便性等にやや劣り、地域要因に特段の変動は見られず、旧笠懸町と比較すると選好性は低い。						
	標準地番号	公示価格	円/㎡		[要因]	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	-1.9%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社		
みどり(県)-8	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	山田 智久	印
鑑定評価額	4,480,000 円		1㎡当たりの価格		25,900 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)路線価	[令和3年1月]	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	みどり市大間々町大間々1991番5				地積(㎡)	173	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70,400)						
	1:1.2	住宅W2	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東4m市道	水道、ガス、下水	赤城1.6km		(その他) (70,240)						
(2)近隣地域	範囲	東500m、西50m、南150m、北100m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約12.5m、奥行約14m、規模175㎡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4.0m市道	交通施設	赤城駅南東方1.6km	法令規制	(都) (70,240)					
	地域要因の将来予測	旧大間々町郊外の住宅地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと予測される。												
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 25,900 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡												
	原価法	積算価格 / 円/㎡												
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡												
(6)市場の特性	同一需給圏はみどり市郊外の住宅地域で、特に旧大間々町に存する住宅地域に強い代替関係が認められる。需要者の中心はみどり市及び周辺市に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が多い。市内中心部周辺に位置する住宅地との比較による割安感から土地需要は堅調に推移していたが、このところ新型コロナウイルス感染症の影響により弱含んでいる。市場の中心となる価格帯は土地は400万円から800万円程度、新築の戸建住宅は2,000万円未満が多い。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、近隣地域は自己使用目的の取引がほとんどであり、基準地の規模からも収益物件の想定が困難なことから収益還元法は適用しない。よって、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	+2.0
	公示価格	みどり-1	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [103.5]	[103.0] 100	26,000		環境	0.0	交通		+2.5	環境
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		環境	0.0	交通		0.0	環境	0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動状況の要因									
	継続 新規					[要因]	当市は人口減少、高齢化が進む中でも一部立地条件や利便性に優れた不動産は動きが見られたが、感染症の影響で需給は停滞している。							
	前年標準価格 26,100 円/㎡					[地域]	郊外の一般住宅を中心とした住宅地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。							
	-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					[個別]	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	-0.8%	半年間										