

# 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

|         |             |          |            |              |
|---------|-------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号   | 提出先         | 所属分科会名   | 業者名        | 三満不動産鑑定事務所   |
| 前橋(県)-1 | 群馬県         | 第1       | 氏名         | 不動産鑑定士 保坂 充勇 |
| 鑑定評価額   | 8,370,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 65,400 円/㎡ |              |

## 1 基本的事項

|            |            |          |           |        |          |            |
|------------|------------|----------|-----------|--------|----------|------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月10日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 52,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和5年4月14日  | (5)価格の種類 | 正常価格      |        | 路線価又は倍率  | 倍          |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 |          |           |        |          |            |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |  |  |                       |                       |  |                  |                    |         |        |         |         |
|-----------------------------|--|--|-----------------------|-----------------------|--|------------------|--------------------|---------|--------|---------|---------|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 前橋市川原町字蛇原376番126   |                       |                       |  | 地積 (㎡)           | 128                | 法令上の規制等 |        |         |         |
|                             | 形状   | 敷地の利用の現況   | 周辺の土地の利用の状況           | 接面道路の状況               | 供給処理施設状況   | 主要な交通施設との接近の状況   | 1低専 (40, 80)       |         |        |         |         |
|                             | 1.2:1  | 住宅 W2  | 一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域 | 南東6m市道                | 水道、ガス、下水   | 前橋 6km           | (その他)              |         |        |         |         |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 80 m、西 30 m、南 400 m、北 50 m   |                       | 標準的使用                 | 戸建住宅地  |                  |                    |         |        |         |         |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口約 12.0 m、奥行約 10.7 m、規模   |                       | 128 ㎡程度、形状 ほぼ整形       |  |                  |                    |         |        |         |         |
|                             | 地域的特性  | 特記事項   | 街路                    | 標準方位 北 6 m市道          | 交通施設   | 前橋駅 北西方6km       | 法令 1低専 (40, 80) 規制 |         |        |         |         |
|                             | 地域要因の将来予測  | 一般住宅を中心に共同住宅も見られる郊外の住宅地域で、居住環境等概ね良好であるが、居住誘導区域外に存するため需給動向は周辺より需要やや弱く、地価は微落傾向にある。 |                       |                       |  |                  |                    |         |        |         |         |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地  |  |                       | (4)対象基準地の個別的要因        | 方位   | +5.0             |                    |         |        |         |         |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格   |                       | 65,400 円/㎡            |  |                  |                    |         |        |         |         |
|                             | 収益還元法  | 収益価格   |                       | / 円/㎡                 |  |                  |                    |         |        |         |         |
|                             | 原価法  | 積算価格   |                       | / 円/㎡                 |  |                  |                    |         |        |         |         |
|                             | 開発法  | 開発法による価格   |                       | / 円/㎡                 |  |                  |                    |         |        |         |         |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は前橋市市街地及び外周部を中心とする住宅地域。需要者は前橋市を中心に周辺市町村の第一次取得の勤労世帯が中心である。生活利便性及び居住環境は概ね良好であるが、居住誘導区域外に存するため、周辺より需要はやや弱い。中心となる価格帯は土地は200㎡程度で1300万円程度が中心。新築の戸建住宅は3000万円程度が中心である。                              |  |                       |                       |  |                  |                    |         |        |         |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅の中に共同住宅も見られる住宅地域であるが、標準地は画地規模が小さく市場性のある共同住宅を想定することが困難であることから収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は同需給圏内の比較的時点の新しい規範性の高い事例から求められており説得力を有する。収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を採用し、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) 公示価格といた                 | 代表標準地 標準地  | 時点修正   | 標準化補正                 | 地域要因の比較               | 個別的要因の比較   | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳                 | 標準化補正   | 街路 0.0 | 地域要因    | 街路 -2.0 |
|                             | 前橋-6   | [ 99.8 ]   | 100                   | 100                   | [ 105.0 ]  | 65,400           | 内訳                 | 交通 0.0  | 環境 0.0 | 行政 +1.0 | その他 0.0 |
| (9) 指定基準地からの検討              | 指定基準地番号  | 時点修正   | 標準化補正                 | 地域要因の比較               | 個別的要因の比較   | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳                 | 標準化補正   | 街路 0.0 | 地域要因    | 街路 -2.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格   | [ ]  | 100                   | 100                   | [ ]  |                  | 内訳                 | 交通 0.0  | 環境 0.0 | 行政 +1.0 | その他 0.0 |
| (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 ] 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。 |                  |                    |         |        |         |         |
|                             | 前年標準価格   | 65,600 円/㎡   |                       |                       | [ 地域要因 ] 大きな変動要因はない。   |                  |                    |         |        |         |         |
|                             | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討   | 代表標準地 標準地  |                       | [ 個別的要因 ] 特に個別的要因はない。 |  |                  |                    |         |        |         |         |
|                             | 標準地番号  | 円/㎡  |                       |                       |  |                  |                    |         |        |         |         |
|                             | 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      | 群馬土地株式会社     |
| 前橋(県)-2 | 群馬県         | 第1     | 氏名       | 不動産鑑定士 福田 清隆 |
| 鑑定評価額   | 9,070,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 63,400 円/㎡   |

1 基本的事項

|            |            |          |           |        |                     |            |
|------------|------------|----------|-----------|--------|---------------------|------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月10日 | (6)路線価 | [令和5年1月]<br>路線価又は倍率 | 51,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和5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  | 前橋市元総社町字稲葉175番1  |                |                |                 | 地積(㎡)           | 143                                  | 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)<br><br>(その他)<br>(60,180) |             |   |  |                             |   |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東80m、西60m、南150m、北30m   |                |                | 標準的使用           | 戸建住宅地           |                                      |             |   |  |                             |   |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口約10m、奥行約17m、規模170㎡程度、形状ほぼ長方形   |                |                | 地域的特性           | 特記事項            | 市街地西方外周部の住宅地域                        |             |   |  |                             |   |
| (3) 最有効使用の判定                | 地域的要因   | 特記事項   | 街路             | 基準方位北4.5m市道    | 交通施設            | 新前橋駅北東方700m     | 法令<br>1住居(60,180)<br>規制              |             |   |  |                             |   |
|                             | 地域要因の将来予測   | 生活利便性や居住環境の比較的良好な区画整然とした住宅地域で、今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。地価は景気の先行き不透明感は依然として残るものの横這い傾向にて推移すると予測する。 |                |                |                 |                 |                                      |             |   |  |                             |   |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   | 63,400 円/㎡     |                | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位              | +5.0                                 |             |   |  |                             |   |
|                             | 収益還元法   | 収益価格   | / 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                   | 同一需給圏は前橋市の市街地西方を中心とする市街地外周部及び郊外の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした第一次取得者層。生活利便性や居住環境の比較的良好な住宅地域であり、旧市部への回帰現象や居住環境等の良否による二極化等から需要は堅調である。市場での中心価格帯は画地規模170㎡程度で土地は1,100万円程度、新築の戸建住宅は2,500万円程度である。 |  |                |                |                 |                 |                                      |             |   |  |                             |   |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺には共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、画地規模が小さく、競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため収益価格は求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。            |  |                |                |                 |                 |                                      |             |   |  |                             |   |
| (8) 公示価格                    | 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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +5.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                        | 街路 +2.0<br>交通 -1.0<br>環境 +28.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 公示価格  | 81,700 円/㎡   | [100.5]<br>100 | 100<br>[105.0] | 100<br>[129.3]  | [105.0]<br>100  | 63,500                               |             |   |  |                             |   |
| (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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他               | 地域要因   | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |   |
|                             | 前年指定基準地の価格  | 円/㎡  | [ ]<br>100     | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]      | [ ]<br>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         | 63,400 円/㎡      | [要 因]           | [地 域 要 因]                            | [個 別 的 要 因] | 景気は先行き不透明感が残る。県庁所在地で行政、経済等の中心である地方拠点都市。人口は微減傾向。 |  |                             |   |
|                             | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討  | 代表標準地  | 標準地            | 標準地番号          | 公示価格            |                 |                                      |             | 円/㎡   | 特に変動要因はないが居住環境の良否による二極化等から需要は堅調。                           |                             |   |
| 変動率                         |   | 年間   | 0.0 %          | 半年間            | %               | 個別的要因に変動はない。    |                                      |             |   |  |                             |   |

|         |              |        |          |             |            |
|---------|--------------|--------|----------|-------------|------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社設楽総合鑑定所 |            |
| 前橋(県)-3 | 群馬県          | 第1     | 氏名       | 不動産鑑定士      | 設楽 篤司      |
| 鑑定評価額   | 17,000,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 |             | 67,300 円/㎡ |

1 基本的事項

|            |            |          |          |        |          |            |
|------------|------------|----------|----------|--------|----------|------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月7日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 54,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和5年6月10日  | (5)価格の種類 | 正常価格     |        | 路線価又は倍率  | 倍          |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 |          |          |        |          |            |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                            |   |  |                       |                |                |                 |                                   |            |            |            |            |            |            |            |
|----------------------------|---|--|-----------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| (1)基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等  | 前橋市敷島町254番9  |                       |                |                | 地積(㎡)           | 253                               | 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  |                                   |            |            |            |            |            |            |            |
|                            | 1:1.2   | 住宅W2   | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 | 西6m市道          | 水道、ガス、下水       | 前橋5.9km         | 1低専(40,80)<br><br>(その他)<br>(風致地区) |            |            |            |            |            |            |            |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東100m、西100m、南50m、北200m   |                       |                | 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18m、規模250㎡程度、形状ほぼ長方形   |                       |                | 地域的特性          | 特記事項            | 閉静な中級住宅地域                         |            |            |            |            |            |            |            |
|                            | 地域的要因の将来予測  | 敷島公園のバラ園に近い環境の良い住宅地域で、街路や環境等の変化は見込まれない。よって、今後も低層住宅地域として推移すると予測する。景気持ち直し傾向で地価は下落を弱め傾向で推移している。 |                       |                |                |                 |                                   |            |            |            |            |            |            |            |
| (3)最有効使用の判定                | 低層住宅地   |  |                       |                | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位 +2.0         |                                   |            |            |            |            |            |            |            |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   | 67,300 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                   | 同一需給圏は市街地から市街地外周部寄りの住宅地域である。需要者の中心は前橋市に居住又は勤務し新規や買い替え住宅を求める勤労者である。コロナ禍の和らぎや景気持ち直し傾向から有効需要は回復が期待される。供給は中古住宅中心だがミニ開発も見られる。市場滞留期間は当面少し長期化傾向が見込まれる。土地は1200万円前後、新築戸建住宅は3000万円前後の物件が需要の中心である。                       |  |                       |                |                |                 |                                   |            |            |            |            |            |            |            |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 取引価格は比準価格を重視して決定されている。上記比準価格は競争関係にある信頼できる事例から求めたもので信頼できる。収益価格は、低層戸建標準の地域で競争力ある規模小の共同住宅の想定が難かしいので非採用としたが、市場は収益低水準を織り込んでおり、価格決定への影響はないと判断した。以上、快適性を重視する住宅地域なので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地とは均衡を得ていると判断した。 |  |                       |                |                |                 |                                   |            |            |            |            |            |            |            |
| (8)公示価格とした                 | 代表標準地   | 標準地  | 時点修正                  | 標準化補正          | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較        | 対象基準地の規準価格(円/㎡)                   | 内訳         | 標準化補正      | 街路         | 0.0        | 地域要因       | 街路         | -2.0       |
|                            | 前橋-6  | 前橋-6   | [100.0]<br>100        | 100<br>[105.0] | 100<br>[72.0]  | [102.0]<br>100  | 0                                 | 標準化補正      | 交通         | 0.0        | 環境         | -28.0      | 行政         | +1.0       |
| (9)指定基準地からの検討              | 指定基準地番号   | 時点修正   | 標準化補正                 | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較       | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内訳                                | 標準化補正      | 街路         | 0.0        | 地域要因       | 街路         | -2.0       |            |
|                            | 前年指定基準地の価格  | [ ]<br>100   | 100<br>[ ]            | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100     |                 | 標準化補正                             | 交通         | 0.0        | 環境         | -28.0      | 行政         | +1.0       |            |
| (10)対年標準価格等の前              | -1 対象基準地の検討   | 継続   | 新規                    | 前年標準価格         | 68,100 円/㎡     |                 | [ ]<br>100                        | [ ]<br>100 | [ ]<br>100 | [ ]<br>100 | [ ]<br>100 | [ ]<br>100 | [ ]<br>100 | [ ]<br>100 |
|                            | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討  | 代表標準地  | 標準地                   | 標準地番号          | 公示価格           | 円/㎡             |                                   |            |            |            |            |            |            |            |
|                            | 変動率   | 年間   | -1.2 %                | 半年間            | %              |                 |                                   |            |            |            |            |            |            |            |

|         |     |              |     |              |  |
|---------|-----|--------------|-----|--------------|--|
| 基準地番号   | 提出先 | 所属分科会名       | 業者名 | 木村不動産鑑定士事務所  |  |
| 前橋(県)-4 | 群馬県 | 第1           | 氏名  | 不動産鑑定士 木村 泰章 |  |
| 鑑定評価額   |     | 12,400,000 円 |     | 1㎡当たりの価格     |  |
|         |     |              |     | 82,100 円/㎡   |  |

1 基本的事項

|            |            |          |          |        |          |            |
|------------|------------|----------|----------|--------|----------|------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月1日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 65,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和5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   |  | 前橋市南町二丁目28番8外         |   |            | 地積(㎡)           | 151             | 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)<br>(その他) |               |               |             |             |
|                            | 1:1.5  | 住宅W2   | 一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域 | 南6m市道   | 水道、ガス、下水   | 前橋1.3km         |                 |                      |               |               |             |             |
| (2)近隣地域                    | 範囲   | 東70m、西60m、南100m、北160m  |                       |   | 標準的使用      | 低層住宅地           |                 |                      |               |               |             |             |
|                            | 標準的画地の形状等  | 間口約10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状ほぼ長方形   |                       |   |            |                 |                 |                      |               |               |             |             |
|                            | 地域的特性  | 特記事項   | 市街地南西外周部の住宅地域         | 街路  | 標準方位北6m市道  | 交通施設            | 前橋駅南西方1.3km     | 法令                   | 2中専(60,200)   |               |             |             |
|                            | 地域要因の将来予測  | 生活利便性や居住環境の良好な区画整然とした住宅地域で、今後も現状を維持しつつ安定的に推移してゆくものと予測する。地価は若干の上昇傾向にて推移すると予測する。 |                       |   |            |                 |                 |                      |               |               |             |             |
| (3)最有効使用の判定                | 低層住宅地  |  |                       |   |            | (4)対象基準地の個別的要因  | 方位 +5.0         |                      |               |               |             |             |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格   |                       |   | 82,100 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                   | 同一需給圏は前橋市市街地南西方を中心とする住宅地域。需要者は前橋市を中心に周辺市町村の第一次取得の勤労世帯が中心である。区画整然とした住宅地域で居住環境は良好で、利便性も良好である。新型コロナウイルス感染症の影響は小さい。既存の住宅地域で熟成度も高いため需給動向は比較的安定している。中心となる価格帯は土地は150㎡程度で1,200万円程度が中心。新築の戸建て住宅は2,500万円程度が中心である。  |  |                       |   |            |                 |                 |                      |               |               |             |             |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当地域は戸建住宅を中心とする住宅地域であり、また、標準地は画地規模が小さく市場性のある共同住宅を想定することが困難であることから収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内の比較的時点の新しい規範性の高い事例から求められており説得力を有する。収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を採用し、公示価格及び前年標準価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |  |                       |   |            |                 |                 |                      |               |               |             |             |
| (8)公示価格                    | 代表標準地  | 標準地  | 時点修正                  | 標準化補正   | 地域要因の比較    | 個別的要因の比較        | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内訳                   | 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   | [ ]        | [ ]             |                 |                      |               |               |             |             |
| (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               | 一般的 [ 要因 ] 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。 |            |                 |                 |                      |               |               |             |             |
|                            | 継続 新規  |  |                       | [ 地域 ] 利便性、住環境良好な住宅地域であり、需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。                       |            |                 |                 |                      |               |               |             |             |
|                            | 前年標準価格 81,400 円/㎡  |  |                       | [ 個別的 ] 特に個別的要因に変化はない。  |            |                 |                 |                      |               |               |             |             |
|                            | -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  |                       |   |            |                 |                 |                      |               |               |             |             |
|                            | 標準地番号  | 前橋-12  |                       |   |            |                 |                 |                      |               |               |             |             |
|                            | 公示価格   | 81,700 円/㎡   |                       |   |            |                 |                 |                      |               |               |             |             |
|                            | 変動率  | 年間 +0.9 %  | 半年間 +0.5 %            |   |            |                 |                 |                      |               |               |             |             |

# 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

|         |              |          |            |             |
|---------|--------------|----------|------------|-------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | 近藤総合鑑定事務所   |
| 前橋(県)-5 | 群馬県          | 第1       | 氏名         | 不動産鑑定士 近藤 仁 |
| 鑑定評価額   | 22,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 77,300 円/㎡ |             |

## 1 基本的事項

|            |            |          |          |        |          |            |
|------------|------------|----------|----------|--------|----------|------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月7日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 62,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和5年6月9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   | 前橋市紅雲町二丁目9番5「紅雲町2-9-12」   |             |            |                 | 地積 (㎡)  | 288              | 法令上の規制等      | 1住居 (60,200) |      |      |      |     |
|                             | 形状   | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況    | 供給処理施設状況        | 主要な交通施設との接近の状況  |                  | (その他)        |              |      |      |      |     |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東130m、西30m、南80m、北70m 標準の使用  |             |            |                 | 低層住宅地   |                  |              |              |      |      |      |     |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口約16.5m、奥行約17.0m、規模  |             |            |                 | 280㎡程度、形状 台形  |                  |              |              |      |      |      |     |
|                             | 地域的特性  | 特記事項  | 街路          | 標準方位       | 交通施設            | 前橋駅   | 法令規制             | 1住居 (60,200) |              |      |      |      |     |
|                             | 地域要因の将来予測  | JR前橋駅方面からの土地需要改善傾向を受けつつあり需要は安定化傾向となっている。標準的使用は当面現状並にて推移と予測。地価水準は当面は横這い程度で推移と予測。 |             |            |                 |   |                  |              |              |      |      |      |     |
| (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  | +2.0             |              |              |      |      |      |     |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格  | 77,300 円/㎡  |            |                 | 形状  | 0.0              |              |              |      |      |      |     |
|                             | 収益還元法  | 収益価格  | 37,400 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                   | 同一需給圏は概ね前橋市中心部の住宅地域の圏域である。需要者は同市に居住・通勤する勤労者層が中心で、同一需給圏以外からの転入者もみられる。官庁街等にも近く、利便性や住環境等に優るので根強い人気のある地域で、熟成した住宅地であることもあり需給関係は比較的安定している。新規の分譲は少ないため、需要の中心となる価格帯を把握することはできなかった。                               |   |             |            |                 |   |                  |              |              |      |      |      |     |
| (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熟成した住宅地域で、付近にはアパートも散見されるが、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、低位に試算された。当地域は居住の快適性を重視する専用住宅中心の住宅地域で、自己使用目的取引が中心であるため取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。そこで、実証的な比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、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  | 地域要因 | 街路   | 0.0 |
|                             | 標準地番号  | 前橋-12   | [100.5]     | 100        | 100             | [102.0]   | 76,900           | 標準化補正        | 交通           | 0.0  | 環境   | -4.0 |     |
|                             | 公示価格   | 81,700 円/㎡  | 100         | [105.0]    | [103.7]         | 100   |                  | 画地           | 0.0          | 行政   | +8.0 | 行政   | 0.0 |
|                             |  |   |             |            |                 |   |                  | 行政           | +5.0         | その他  | 0.0  | その他  | 0.0 |
|                             |  |   |             |            |                 |   |                  | その他          | 0.0          |      |      |      |     |
| (9) 指定からの検討                 | 指定基準地番号  | 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           |              | 環境   |      | 行政   |     |
|                             | 円/㎡  | 100   | [ ]         | [ ]        | 100             |   | 画地               |              |              | 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  |   |             |            | 価格変動要因の         | [ 一般的要因 ] 県庁所在の中核都市。人口は減少継続。新型コロナの地価への影響は減少傾向とみられるが用途や地域により土地需要の二極化が進行。 |                  |              |              |      |      |      |     |
|                             | 継続   | 新規  | 前年標準価格      | 77,300 円/㎡ |                 | [ 地域要因 ] 熟成した住宅地域で、特別な地域要因の変動はみられない。                                    |                  |              |              |      |      |      |     |
|                             | -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  | 0.0 %       | 半年間        | %               |   |                  |              |              |      |      |      |     |

|         |              |          |            |                   |
|---------|--------------|----------|------------|-------------------|
| 基準地番号   | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | 株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所 |
| 前橋(県)-6 | 群馬県          | 第1       | 氏名         | 不動産鑑定士 小池 龍太      |
| 鑑定評価額   | 11,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 55,400 円/㎡ |                   |

## 1 基本的事項

|            |            |          |           |        |          |            |
|------------|------------|----------|-----------|--------|----------|------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月11日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 44,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和5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   | 前橋市箱田町西稲荷境1158番5  |                                       |                |               | 地積 (㎡)         | 215 ( )                       | 法令上の規制等   |   |    |      |      |    |      |
|                             | 形状   | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況                           | 接面道路の状況        | 供給処理施設状況      | 主要な交通施設との接近の状況 | 1中専 (60,200)<br>(その他)         |   |   |    |      |      |    |      |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東30m、西320m、南200m、北350m  |                                       | 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15.0m   |                                       | 規模             | 215㎡程度、形状 正方形 |                |                               |   |   |    |      |      |    |      |
|                             | 地域的特性  | 特記事項  | 前橋市の西部、前橋台地の利根川右岸に位置し、大利根団地に近接する住宅地域。 | 街路             | 標準方位北5.5m市道   | 交通施設           | 新前橋駅南方2.4km<br>法令 (60,200) 規制 |   |   |    |      |      |    |      |
|                             | 地域要因の将来予測  | 地域内に格別の変動要因はない。人気の高い市街地周辺部の住宅地域のため、今後も地価は横這い又は若干の上昇傾向にて推移すると予測する。 |                                       |                |               |                |                               |   |   |    |      |      |    |      |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層住宅地  |   | (4) 対象基準地の個別的要因                       | 方位 +3.0        |               |                |                               |   |   |    |      |      |    |      |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格  | 55,400 円/㎡                            |                |               |                |                               |   |   |    |      |      |    |      |
|                             | 収益還元法  | 収益価格  | / 円/㎡                                 |                |               |                |                               |   |   |    |      |      |    |      |
|                             | 原価法  | 積算価格  | / 円/㎡                                 |                |               |                |                               |   |   |    |      |      |    |      |
|                             | 開発法  | 開発法による価格  | / 円/㎡                                 |                |               |                |                               |   |   |    |      |      |    |      |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は前橋市内の住宅地域一円。主たる需要者は前橋市内に在住又は通勤する30代から40代を中心とする一次取得者層である。行き止り道路が多くやや雑然とした感はあるものの、付近には日用品・最寄品等の販売施設や義務教育施設・病院等があり生活利便性の確保された人気の高いエリアである。需要の中心価格帯は土地のみ(65坪程度)で、総額1,000万円前半、新築戸建住宅で2,000万円後半である。               |   |                                       |                |               |                |                               |   |   |    |      |      |    |      |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺には一般住宅のほか共同住宅も散見されるが、主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であることから、対象不動産に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく、収益還元法の適用は断念した。対象不動産の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |   |                                       |                |               |                |                               |   |   |    |      |      |    |      |
| (8) 公示価格                    | 代表標準地  | 標準地   | 時点修正                                  | 標準化補正          | 地域要因の比較       | 個別的要因の比較       | 対象基準地の規準価格 (円/㎡)              | 内訳  | 標準化補正   | 街路 | 0.0  | 地域要因 | 街路 | -1.0 |
|                             | 標準地番号  | 前橋-15   | [99.9]<br>100                         | 100<br>[105.0] | 100<br>[91.1] | [103.0]<br>100 | 55,100                        | 内訳  | 標準化補正   | 交通 | 0.0  | 地域要因 | 交通 | -1.0 |
| (9) 指定基準地                   | 指定基準地番号  | 前橋(県)-19  | [99.2]<br>100                         | 100<br>[105.0] | 100<br>[89.2] | [103.0]<br>100 | 55,000                        | 内訳  | 標準化補正   | 環境 | 0.0  | 地域要因 | 環境 | -9.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 50,400 円/㎡  |                                       |                |               |                |                               | 内訳  | 標準化補正   | 画地 | +5.0 | 地域要因 | 行政 | 0.0  |
| (10) 対象基準地の前                | -1 対象基準地の検討  | 継続  |                                       |                |               |                |                               | [ 個別的要因 ]   | 個別的要因に変動はない。  |    |      |      |    |      |
|                             | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討   | 代表標準地   | 標準地                                   |                |               |                |                               |   | [ 地域要因 ] 大利根団地に近接する中小規模の分譲地内にあって、近隣地域は特に変化は見られないが、周辺地域の取引や小規模開発は見られる。 |    |      |      |    |      |
|                             | 前年標準価格   | 55,300 円/㎡  |                                       |                |               |                |                               | [ 一般的要因 ] 不動産市況は新型コロナウイルス感染症の終息が期待される一方で、物価水準の高騰による懸念もあり不透明な状況下にある。   |   |    |      |      |    |      |
|                             | 標準地番号  |   |                                       |                |               |                |                               | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。  |   |    |      |      |    |      |
|                             | 公示価格   | 円/㎡   |                                       |                |               |                |                               | [ 地域要因 ] 大利根団地に近接する中小規模の分譲地内にあって、近隣地域は特に変化は見られないが、周辺地域の取引や小規模開発は見られる。 |   |    |      |      |    |      |
|                             | 変動率  | 年間 +0.2 %   | 半年間                                   |                |               |                |                               |   | [ 一般的要因 ] 不動産市況は新型コロナウイルス感染症の終息が期待される一方で、物価水準の高騰による懸念もあり不透明な状況下にある。   |    |      |      |    |      |

鑑定評価書 (令和5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, 三満不動産鑑定事務所. Includes 前橋(県)-7, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 保坂 充勇. 鑑定評価額: 8,700,000 円, 1㎡当たりの価格: 21,800 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月10日, 令和5年4月14日, 正常価格, 令和5年1月, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 前橋市二之宮町字東中島1767番2. (2) 近隣地域: 東250m, 西300m, 南300m, 北250m. (3) 最も有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 21,800 円/㎡. (6) 市場の特性: 市街化調整区域内であるため... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は市街化調整区域内の規範性の高い取引事例から比準し... (8) 公示価格: 標準地 前橋(県)-36, 公示価格 30,800 円/㎡. (9) 指定基準地の検討: 前年指定基準地の価格 30,800 円/㎡. (10) 対年標準価格等の前か: 前年標準価格 21,900 円/㎡, 変動率 年間 -0.5%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和5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 like 前橋(県)-8, 群馬県, 第1, 近藤総合鑑定事務所, 近藤 仁.

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5年7月1日 and 令和5年7月7日.

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. Contains detailed information on location (前橋市青柳町字小八幡), area (147 m²), and various price comparison methods and market characteristics.

|         |             |          |            |                    |
|---------|-------------|----------|------------|--------------------|
| 基準地番号   | 提出先         | 所属分科会名   | 業者名        | 一般財団法人日本不動産研究所前橋支所 |
| 前橋(県)-9 | 群馬県         | 群馬第1     | 氏名         | 不動産鑑定士 原 孝幸        |
| 鑑定評価額   | 6,210,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 14,600 円/㎡ |                    |

## 1 基本的事項

|            |            |          |           |         |          |       |
|------------|------------|----------|-----------|---------|----------|-------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月10日 | (6)路線価  | [令和5年1月] | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和5年6月21日  | (5)価格の種類 | 正常価格      | 路線価又は倍率 | 倍率種別     | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 |          |           |         |          |       |

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |   |   |                  |                  |                  |                  |                                    |         |  |      |   |
|-----------------------------|---|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------------------------|---------|--|------|---|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等  | 前橋市粕川町込皆戸80番12  |                  |                  |                  | 地積 (㎡)           | 425 ( )                            | 法令上の規制等 |  |      |   |
|                             | 形状  | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況      | 接面道路の状況          | 供給処理施設状況         | 主要な交通施設との接近の状況   | (都) (70, 200)<br>(その他)             |         |  |      |   |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 200 m、西 450 m、南 200 m、北 250 m 標準的使用 低層住宅地   |                  |                  |                  |                  |                                    |         |  |      |   |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口約 20 m、奥行約 15 m、規模 300㎡程度、形状 長方形  |                  |                  |                  |                  |                                    |         |  |      |   |
| (3) 最有効使用の判定                | 地域的特性   | 特記事項  | 特にない             | 街路               | 標準方位北 5 m 市道     | 交通施設             | 北原駅 南東方300m<br>法令 (都) (70, 200) 規制 |         |  |      |   |
|                             | 地域要因の将来予測   | 近隣地域及びその周辺には一般住宅のほか、農地や空地が見られるが、土地需要の低迷により宅地開発等の動きは少ない。今後も農地等の宅地化はあまり進まず、当分の間、現状を維持すると予測する。 |                  |                  |                  |                  |                                    |         |  |      |   |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  | 14,600 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                   | 同一需給圏は前橋市粕川支所管内を中心に、価格水準の近い前橋市の支所管内一円の住宅地域であり、主な需要者は前橋市粕川支所管内に地縁を有する個人や、前橋市内を通勤圏とする個人等である。粕川支所管内は赤城山を背後に南北に長いが、標高が低く前橋市中心部に近い南側地域ほど地価水準が高く、土地需要が多くなる傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地は300㎡程度で400万円前後、新築戸建住宅は1,700~2,000万円程度である。 |   |                  |                  |                  |                  |                                    |         |  |      |   |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 最有効使用が低層住宅地で自用目的での取引が中心となり、近隣には共同住宅等の賃貸物件は余り見られず、賃貸需要が乏しいため、収益価格は試算しない。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であるため、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、標準地、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                     |   |                  |                  |                  |                  |                                    |         |  |      |   |
| (8) 公示価格                    | 代表標準地 標準地   | 時点修正  | 標準化補正            | 地域要因の比較          | 個別的要因の比較         | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳                                 | 標準化補正   | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  | 地域要因 | 街路 0.0<br>交通 +1.0<br>環境 -7.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0   |
|                             | 公示価格  | [ 98.6 ]<br>100   | 100<br>[ 100.0 ] | 100<br>[ 93.9 ]  | [ 101.0 ]<br>100 | 14,600           |                                    |         |  |      |   |
| (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 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +1.0<br>交通 +4.0<br>環境 +74.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格  | [ 100.0 ]<br>100  | 100<br>[ 101.0 ] | 100<br>[ 182.8 ] | [ 101.0 ]<br>100 | 14,600           |                                    |         |  |      |   |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等          | -1 対象基準地の検討   | 一般的な要因<br>[ ] 新型コロナウイルス感染症の影響は薄れつつあり、県内景気は、一部に部品調達難の影響がみられるものの持ち直している。                      |                  |                  |                  |                  |                                    |         |  |      |   |
|                             | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討  | 地域要因<br>[ ] 土地需要の低迷により宅地開発等の動きは少なく、地域内に格別の変動要因はない。  |                  |                  |                  |                  |                                    |         |  |      |   |
|                             | 代表標準地 標準地   | 個別的要因<br>[ ] 個別的要因に変動はない。   |                  |                  |                  |                  |                                    |         |  |      |   |
|                             | 標準地番号   |   |                  |                  |                  |                  |                                    |         |  |      |   |
|                             | 公示価格  | 円/㎡   |                  |                  |                  |                  |                                    |         |  |      |   |
|                             | 変動率   | 年間  | -1.4 %           | 半年間              | %                |                  |                                    |         |  |      |   |

# 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

|          |              |          |            |                 |
|----------|--------------|----------|------------|-----------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | 有限会社武井清不動産鑑定事務所 |
| 前橋(県)-10 | 群馬県          | 第1       | 氏名         | 不動産鑑定士 武井 清     |
| 鑑定評価額    | 13,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 66,100 円/㎡ |                 |

## 1 基本的事項

|            |            |          |           |        |          |            |
|------------|------------|----------|-----------|--------|----------|------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月10日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 53,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和5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  | 前橋市若宮町四丁目518番10外「若宮町4-28-18」                                    |                         |                |                 | 地積 (㎡)   | 200              | 法令上の規制等 |       |      |     |       |     |      |
|                             | 形状  | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況             | 接面道路の状況        | 供給処理施設状況        | 主要な交通施設との接近の状況   | 2中専 (60, 200)    |         |       |      |     |       |     |      |
|                             | 1:1.2   | 住宅 W2   | 一般住宅が多く河川に近い区画整然とした住宅地域 | 南4m市道          | 水道、ガス、下水        | 前橋 3.1km   | (その他) (60, 160)  |         |       |      |     |       |     |      |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m                                   |                         |                | 標準の使用           | 戸建住宅地  |                  |         |       |      |     |       |     |      |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口約 13.5 m、奥行約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形                         |                         |                |                 |  |                  |         |       |      |     |       |     |      |
|                             | 地域的特性   | 特記事項  | 街路                      | 交通施設           | 法令規制            | 2中専 (60, 160)  |                  |         |       |      |     |       |     |      |
|                             | 地域要因の将来予測   | 区画整然とした住宅地域で、居住環境は比較的良好であり、今後とも需要は堅調に推移し、地価は横這い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 +5.0  |                  |         |       |      |     |       |     |      |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  |                         | 66,100 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                   | 同一需給圏は前橋市の市街地及び市街地周辺の住宅地域である。需要者は前橋市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心で、周辺市町村からの需要も見込まれる。近隣地域の居住環境は比較的良好であり、需要は比較堅調に推移しており、売買の中心価格帯は土地1, 300~1, 500万円程度、新築住宅2, 500~3, 000万円程度である。                  |   |                         |                |                 |  |                  |         |       |      |     |       |     |      |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については戸建住宅を中心とする住宅地域であり、共同住宅の想定が困難なため適用することができなかった。以上より、市場の実態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、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  | +3.0 |
|                             | 標準地番号   | 前橋-12   |                         |                |                 |  |                  |         | 交通    | 0.0  | 環境  | +21.0 | 行政  | 0.0  |
|                             | 公示価格  |   | [100.5]<br>100          | 100<br>[105.0] | 100<br>[123.4]  | [105.0]<br>100   | 66,500           |         | 画地    | +5.0 | 行政  | 0.0   | その他 | 0.0  |
|                             |   | 81,700 円/㎡  |                         |                |                 |  |                  |         | 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<br>[ ]     | 100<br>[ ]      | [ ]  |                  |         | 交通    |      | 環境  |       | 行政  |      |
|                             |   | 円/㎡   | 100                     | [ ]            | [ ]             | 100  |                  |         | 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   |   |                         |                | 価格変動要因の         | [ 一般的要因 ] 前橋市は人口微減、高齢化率上昇傾向。ここ数年の土地取引件数、新設住宅着工戸数は概ね横這い傾向。コロナ禍からの回復が見られる。 |                  |         |       |      |     |       |     |      |
|                             | 継続 新規<br>前年標準価格 66,100 円/㎡  |   |                         |                |                 | [ 地域要因 ] 居住環境は比較的良好で需要は堅調。地域要因の大きな変化は見られない。                              |                  |         |       |      |     |       |     |      |
|                             | -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 ] 特筆すべき個別的要因の変動はない。  |                  |         |       |      |     |       |     |      |
|                             | 代表標準地 標準地<br>標準地番号 円/㎡  |   |                         |                |                 |  |                  |         |       |      |     |       |     |      |
|                             | 公示価格  |   |                         |                |                 |  |                  |         |       |      |     |       |     |      |
|                             | 変動率   | 年間  | 0.0 %                   | 半年間            | %               |  |                  |         |       |      |     |       |     |      |

# 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

|          |              |        |          |                |            |
|----------|--------------|--------|----------|----------------|------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | (有)石川不動産鑑定士事務所 |            |
| 前橋(県)-11 | 群馬県          | 第1     | 氏名       | 不動産鑑定士         | 石川 直美      |
| 鑑定評価額    | 14,600,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 |                | 56,800 円/㎡ |

## 1 基本的事項

|            |            |          |          |        |          |            |
|------------|------------|----------|----------|--------|----------|------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月7日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 45,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和5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   | 前橋市朝倉町三丁目4番2   |                                 |                |                | 地積(㎡)          | 257             | 法令上の規制等  |      |  |      |     |       |
|                            | 形状   | 敷地の利用の現況   | 周辺の土地の利用の状況                     | 接面道路の状況        | 供給処理施設状況       | 主要な交通施設との接近の状況 | 2中専(60,200)     |  |      |  |      |     |       |
|                            | 1:1.5  | 住宅W2   | 一般住宅のほかにも公営住宅が見られる区画整理済の住宅地域    | 東5.8m市道        | 水道、ガス、下水       | 前橋3.3km        | (その他)           |  |      |  |      |     |       |
| (2)近隣地域                    | 範囲   | 東250m、西200m、南150m、北200m                              |                                 |                | 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20.0m、規模250㎡程度、形状ほぼ長方形                   |                                 |                |                |                |                 |  |      |  |      |     |       |
|                            | 地域的特性  | 特記事項   | 商業施設も増加し、病院にも近く生活、交通利便性が高い住宅地域。 | 街路             | 基準方位北5.8m市道    | 交通施設           | 前橋駅南東方3.3km     | 法令規制<br>2中専(60,200)  |      |  |      |     |       |
|                            | 地域要因の将来予測  | 今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、当面は現況を維持すると予測される。 |                                 |                |                |                |                 |  |      |  |      |     |       |
| (3)最有効使用の判定                | 低層住宅地  |  |                                 |                | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位 +3.0        |                 |  |      |  |      |     |       |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格   | 56,800 円/㎡                      |                |                |                |                 |  |      |  |      |     |       |
|                            | 収益還元法  | 収益価格   | 27,200 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                   | 同一需給圏は前橋市の市街地及びその周辺の圏域で戸建住宅と共同住宅等が混在する住宅地域。需要者は前橋市在住者が多く、市外転入者は少ない。県内経済は新型コロナウイルス感染症等の影響は薄らぎ、不動産需要は安定している。生活、交通利便性が良好で選好性の高い地域では地価は横這い、やや上昇傾向を示している。市場の中心となる価格帯は土地が1400万円前後、新築戸建で3000万円前後である。              |  |                                 |                |                |                |                 |  |      |  |      |     |       |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。収益価格は、基準地の存する地域が戸建住宅中心の地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低位に試算された。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。 |  |                                 |                |                |                |                 |  |      |  |      |     |       |
| (8)公示価格                    | 代表標準地  | 標準地  | 時点修正                            | 標準化補正          | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較       | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内訳   | 街路   | 0.0                                    | 地域要因 | 街路  | -1.0  |
|                            | 標準地番号  | 前橋-6   |                                 |                |                |                | 56,700          | 標準化補正  | 交通   | 0.0                                    |      | 交通  | -2.0  |
|                            | 公示価格   | 50,100 円/㎡   | [99.5]<br>100                   | 100<br>[105.0] | 100<br>[86.3]  | [103.0]<br>100 |                 |  | 環境   | 0.0                                    |      | 環境  | -11.0 |
|                            |  |  |                                 |                |                |                |                 |  | 画地   | +5.0                                   |      | 行政  | 0.0   |
|                            |  |  |                                 |                |                |                |                 |  | 行政   | 0.0                                    |      | その他 | 0.0   |
|                            |  |  |                                 |                |                |                |                 |  | その他  | 0.0                                    |      |     |       |
| (9)指定からの検討                 | 指定基準地番号  | 前橋(県)-19   | 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  | -1.0  |
|                            | 前年指定基準地の価格   | 50,400 円/㎡   | [99.2]<br>100                   | 100<br>[105.0] | 100<br>[86.3]  | [103.0]<br>100 | 56,800          | 標準化補正  | 交通   | 0.0                                    |      | 交通  | -2.0  |
|                            |  |  |                                 |                |                |                |                 |  | 環境   | 0.0                                    |      | 環境  | -11.0 |
|                            |  |  |                                 |                |                |                |                 |  | 画地   | +5.0                                   |      | 行政  | 0.0   |
|                            |  |  |                                 |                |                |                |                 |  | 行政   | 0.0                                    |      | その他 | 0.0   |
|                            |  |  |                                 |                |                |                |                 |  | その他  | 0.0                                    |      |     |       |
| (10)対年の検討                  | -1 対象基準地の検討  | 継続   | 新規                              | 前年標準価格         | 56,800 円/㎡     | 価格変動要因の        | [要因]            | 新型コロナウイルス感染症等の影響は薄らぎ景気の先行きは安定傾向を示し需要が堅調な住宅地の地価は横這い、上昇傾向を示している。 |      |  |      |     |       |
|                            | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討   | 代表標準地  | 標準地                             | 標準地番号          | 公示価格           |                |                 | 円/㎡  | [要因] | 近隣地域の地域要因の変動は特に無く、景気回復傾向を受け地価は安定傾向に有る。 |      |     |       |
|                            | 変動率  | 年間   | 0.0 %                           | 半年間            | %              |                | [要因]            | 個別的要因に変動はない。   |      |  |      |     |       |

|          |              |          |            |              |
|----------|--------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | 武井不動産鑑定事務所   |
| 前橋(県)-12 | 群馬県          | 第1       | 氏名         | 不動産鑑定士 武井 輝雄 |
| 鑑定評価額    | 15,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 66,800 円/㎡ |              |

## 1 基本的事項

|            |            |          |          |        |                     |                 |
|------------|------------|----------|----------|--------|---------------------|-----------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月7日 | (6)路線価 | [令和5年1月]<br>路線価又は倍率 | 53,000 円/㎡<br>倍 |
| (2)実地調査日   | 令和5年4月13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  | 前橋市日吉町四丁目8番8外   |                     |         |            | 地積(㎡)              | 224                              | 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)<br>(その他)<br>(60,160) |           |       |            |      |             |     |       |     |
| (2) 近隣地域                    | 1:1.5   | 住宅W2  | 戸建住宅を中心とする区画良好な住宅地域 | 北4m市道   | 水道、ガス、下水   | 前橋2.6km            |                                  |           |       |            |      |             |     |       |     |
|                             | 範囲  | 東40m、西50m、南150m、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13m、奥行約17m、規模220㎡程度、形状ほぼ長方形  |                     | 地域的特性   | 特記事項       | 良好な居住環境にある戸建専用住宅地域 | 街路                               | 規方位、北4m市道 | 交通    | 前橋駅北方2.6km | 法令   | 1住居(60,160) |     |       |     |
|                             | 地域要因の将来予測   | 区画良好な戸建住宅が多く、住宅地需要の高い地域である。周辺の取引事例価格、代替・競争関係にある他地域との価格整合性も保たれており、当面地価は横這い基調で推移すると予測される。 |                     |         |            |                    |                                  |           |       |            |      |             |     |       |     |
|                             | (4)対象基準地の個別的要因  | ない  |                     |         |            |                    |                                  |           |       |            |      |             |     |       |     |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  | 66,800 円/㎡          |         |            |                    |                                  |           |       |            |      |             |     |       |     |
|                             | 収益還元法   | 収益価格  | / 円/㎡               |         |            |                    |                                  |           |       |            |      |             |     |       |     |
|                             | 原価法   | 積算価格  | / 円/㎡               |         |            |                    |                                  |           |       |            |      |             |     |       |     |
|                             | 開発法   | 開発法による価格  | / 円/㎡               |         |            |                    |                                  |           |       |            |      |             |     |       |     |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は概ね東部バイパスの内側、日吉町1丁目から4丁目と国領、若宮町の一部、広域的には上小出地区等を含む圏域と判定され、過去の区画整理により街路配置は良好で整然としている地域が多く、住宅地としての熟成度が高い。また、市の中心部との接近性にも秀でており、町名とも相俟って、人気の高い住宅地域である。土地の総額市場は標準地規模で、1,500万円前後、建物を含む総額市場は3,500万円前後に把握される。 |   |                     |         |            |                    |                                  |           |       |            |      |             |     |       |     |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 採用5事例は日吉町、上小出町、国領町の区画良好な住宅地域内事例である。地価水準の類似する取引事例から、取引事例比較法を適用して求めた比準価格は信頼性に富むと判断される。収益還元法は対象基準地が快適性を重視する住宅地であること、対象基準地の地積が小さいことから、適用を断念した。よって、市場価格として最も信頼性の高い比準価格をもって本件鑑定評価額と決定した。なお、代表標準地との価格均衡も保たれている。  |   |                     |         |            |                    |                                  |           |       |            |      |             |     |       |     |
| (8) 公示価格                    | 代表標準地   | 標準地   | 時点修正                | 標準化補正   | 地域要因の比較    | 個別的要因の比較           | 対象基準地の規準価格(円/㎡)                  | 内訳        | 標準化補正 | 街路         | 0.0  | 地域要因        | 街路  | +3.0  |     |
|                             | 標準地番号   | 前橋-12   |                     |         |            |                    | 66,600                           |           | 環境    | 0.0        | 交通   | 0.0         | 環境  | +14.0 |     |
| (9) 指定からの検討                 | 指定基準地番号   |   | 時点修正                | 標準化補正   | 地域要因の比較    | 個別的要因の比較           | 対象基準地の比準価格(円/㎡)                  | 内訳        | 標準化補正 | 画地         | +5.0 | 行政          | 0.0 | 行政    | 0.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格  | 円/㎡   |                     |         |            |                    |                                  |           | その他   | 0.0        | その他  | 0.0         | その他 | 0.0   |     |
| (10) 対年の検討                  | -1 対象基準地の検討   | 継続  | 新規                  | 前年標準価格  | 66,800 円/㎡ |                    |                                  |           |       |            |      |             |     |       |     |
|                             | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討  | 代表標準地   | 標準地                 | 標準地番号   | 公示価格       | 円/㎡                |                                  |           |       |            |      |             |     |       |     |
| 変動率                         | 年間  | 0.0 %   | 半年間                 | %       |            |                    |                                  |           |       |            |      |             |     |       |     |
| 変動状況                        | [ 要因 ] 一般的 人口減少、少子高齢化を背景にアメリカ等の高金利政策の影響を受け、物価高、円安局面が長引き、金融緩和の状況が続いている。<br>[ 地域 ] やや高位地価水準の人気住宅地域で、依然として需要は高く、物件的稀少性が高いことから、地価は横這い基調で推移している。<br>[ 個別的 ] 個別的な要因に変動はない。                                      |   |                     |         |            |                    |                                  |           |       |            |      |             |     |       |     |

|          |              |        |          |              |
|----------|--------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 木村不動産鑑定士事務所  |
| 前橋(県)-13 | 群馬県          | 第1     | 氏名       | 不動産鑑定士 木村 泰章 |
| 鑑定評価額    | 22,600,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 57,000 円/㎡   |

1 基本的事項

|            |            |          |          |        |                     |                 |
|------------|------------|----------|----------|--------|---------------------|-----------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月1日 | (6)路線価 | [令和5年1月]<br>路線価又は倍率 | 46,000 円/㎡<br>倍 |
| (2)実地調査日   | 令和5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  | 前橋市西片貝町五丁目2番3  |                   |                |                 | 地積(㎡)  | 396                                  | 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)<br><br>(その他)<br>(60,160) |         |       |  |      |   |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東150m、西50m、南150m、北50m  |                   |                | 標準的使用           | 低層住宅地  |                                      |         |       |  |      |   |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口約18.3m、奥行約21.7m、規模   |                   |                | 396㎡程度、形状 ほぼ長方形 |  |                                      |         |       |  |      |   |
| (3) 最有効使用の判定                | 地域的特性   | 特記事項   | 交通接近条件等概ね良好な住宅地域  | 街路             | 基準方位北4m市道       | 交通施設   | 三俣南方320m<br>法令<br>規制                 |         |       |  |      |   |
|                             | 地域要因の将来予測   | 既存の住宅地域で、用途の純化も見られず地域に格別な価格形成要因も見受けられないことから、当面現状維持にて推移するものと予測する。地価は下落傾向で推移するものと予測する。 |                   |                |                 |  |                                      |         |       |  |      |   |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   | 57,000 円/㎡        |                |                 |  |                                      |         |       |  |      |   |
|                             | 収益還元法   | 収益価格   | 31,600 円/㎡        |                |                 |  |                                      |         |       |  |      |   |
|                             | 原価法   | 積算価格   | / 円/㎡             |                |                 |  |                                      |         |       |  |      |   |
|                             | 開発法   | 開発法による価格   | / 円/㎡             |                |                 |  |                                      |         |       |  |      |   |
| (4) 対象基準地の個別的要因             | ない  |  |                   |                |                 |  |                                      |         |       |  |      |   |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は前橋市の市街地を中心とする住宅地域。需要者は前橋市の第一次取得の勤労世帯が中心である。住宅地域としては既に成熟しており、新規の供給も少ないことから、土地需要は弱含み傾向にある。中心となる価格帯は土地は250㎡程度で1,400万円程度が中心。新築の戸建て住宅は2,500~3,000万円程度が中心である。   |  |                   |                |                 |  |                                      |         |       |  |      |   |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 小規模アパート等も見受けられるが、自用目的の取引が中心で、賃貸市場の成熟度も低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算された。一方、比準価格は同一需給圏内の比較的時点の新しい規範性の高い事例から求められており説得力を有する。収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |  |                   |                |                 |  |                                      |         |       |  |      |   |
| (8) 公示価格とした                 | 代表標準地   | 標準地  | 時点修正              | 標準化補正          | 地域要因の比較         | 個別的要因の比較   | 対象基準地の規準価格(円/㎡)                      | 内訳      | 標準化補正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +5.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +3.0<br>交通 +1.0<br>環境 +31.5<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 公示価格  | 81,700 円/㎡   | [100.4]<br>100    | 100<br>[105.0] | 100<br>[136.8]  | [100.0]<br>100   | 57,100                               |         |       |  |      |   |
| (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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                         |
|                             | 前年指定基準地の価格  | 円/㎡  | [ ]<br>100        | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]      | [ ]<br>100   |                                      |         |       |  |      |   |
| (10) 対象基準地の前                | -1 対象基準地の検討   | 継続 新規  | 前年標準価格 57,000 円/㎡ |                | 価格変動状況の要因       | [ 一般的 ] 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。 |                                      |         |       |  |      |   |
|                             | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討  | 代表標準地 標準地  | 標準地番号 公示価格 円/㎡    |                |                 | [ 地域 ] 特に地域要因に変動はない。   | [ 個別的 ] 特に個別的要因に変化はない。               |         |       |  |      |   |
| 変動率                         | 年間  | 0.0 %  | 半年間               | %              |                 |  |                                      |         |       |  |      |   |

|          |             |                         |                         |               |
|----------|-------------|-------------------------|-------------------------|---------------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名                  | 業者名                     | 株式会社サクラ不動産鑑定  |
| 前橋(県)-14 | 群馬県         | 群馬第1                    | 氏名                      | 不動産鑑定士 堀口 由紀子 |
| 鑑定評価額    | 8,480,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 33,000 円/m <sup>2</sup> |               |

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|  |  |  |                             |                         |                |                               |                               |               |                        |     |      |      |       |      |
|--|--|--|-----------------------------|-------------------------|----------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------|------------------------|-----|------|------|-------|------|
| (1)基準地   | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 前橋市江木町905番4  |                             |                         |                | 地積(m <sup>2</sup> )           | 257                           | 法令上の規制等       | 1 低専 (60, 100)         |     |      |      |       |      |
|  | 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) (地区計画等) |                        |     |      |      |       |      |
| (2)近隣地域  | 1:1  | 住宅W2   | 一般住宅が建ち並び区画整然とした郊外住宅地域      | 北6m市道                   | 水道、ガス、下水       | 江木 1.5km                      |                               |               |                        |     |      |      |       |      |
|  | 範囲   | 東 150 m、西 70 m、南 220 m、北 90 m  |                             |                         |                | 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 16 m、奥行 約 16 m、規模 250 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形  |                             |                         |                |                               |                               |               |                        |     |      |      |       |      |
|  | 地域的特性  | 特記事項   | 戸建住宅が建ち並び区画整然とした南緩傾斜地勢の住宅地域 | 街路                      | 基準方位 北 6.0 m市道 | 交通施設                          | 江木駅 南方1.5km                   | 法令規制          | 1 低専 (地区計画等) (60, 100) |     |      |      |       |      |
|  | 地域要因の将来予測  | 一般戸建住宅が建ち並び既成住宅地域。地域要因に特段の変動は見られず今後も現況を維持すると予測される。新興住宅地域と比べ生活利便性や選好性にやや劣ることから地価は下落傾向で推移すると予測される。 |                             |                         |                |                               |                               |               |                        |     |      |      |       |      |
| (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   |                             | 33,000 円/m <sup>2</sup> |                |                               |                               |               |                        |     |      |      |       |      |
|  | 収益還元法  | 収益価格   |                             | / 円/m <sup>2</sup>      |                |                               |                               |               |                        |     |      |      |       |      |
|  | 原価法  | 積算価格   |                             | / 円/m <sup>2</sup>      |                |                               |                               |               |                        |     |      |      |       |      |
|  | 開発法  | 開発法による価格   |                             | / 円/m <sup>2</sup>      |                |                               |                               |               |                        |     |      |      |       |      |
| (6)市場の特性   | 同一需給圏は、前橋市のやや郊外に存する既成住宅地域である。需要者は市内に在住・勤務の一次取得者が主体である。近隣地域及びその周辺一帯は戸建住宅が建ち並び、周辺には公園、スーパーマーケット等がある。北東方に存するロードタウンの選好性がやや優れ当該地域の需要は相対的に劣る。需要の中心価格帯は標準的画地程度の土地で850万円前後、新築戸建住宅で2,500万円前後である。              |  |                             |                         |                |                               |                               |               |                        |     |      |      |       |      |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由   | 当該地域は前橋郊外の既成住宅地域である。第1種低層住居専用地域内の戸建住宅が連担する地域で、賃貸用共同住宅を想定することが現実的でないため収益還元法は適用を見送った。典型的需要者は市場での代替競争不動産の取引価格を重視して意思決定を行う傾向にある事から、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高いと思料される。よって代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって上記の通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/m <sup>2</sup> ) | 内訳            | 標準化補正                  | 街路  | 0.0  | 地域要因 | 街路    | -2.0 |
|  | 前橋-6   | 公示価格   | [ 99.5 ]                    | 100                     | 100            | [ 100.0 ]                     | 33,000                        |               | 画地                     | 交通  | 0.0  | 環境   | 交通    | +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/m <sup>2</sup> ) | 内訳                            | 標準化補正         | 街路                     | 0.0 | 地域要因 | 交通   | +44.0 |      |
|  | 前年指定基準地の価格   | [ ]  | 100                         | 100                     | [ ]            |                               |                               | 画地            | 環境                     | 0.0 | 行政   | 環境   | 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   | 33,200 円/m <sup>2</sup>  |                             |                         |                |                               |                               |               |                        |     |      |      |       |      |
| 対年標準価格の等か  | -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/m <sup>2</sup>            |                         |                |                               |                               |               |                        |     |      |      |       |      |
| 変動率  | 年間   | -0.6 %   | 半年間                         |                         |                |                               |                               |               |                        |     |      |      |       |      |
| [ 要因 ] 人口は減少、土地取引件数は減少。取引価格は旧前橋市域は概ね横ばい、旧郡部は下落傾向と二極化が進んでいる。        |  |  |                             |                         |                |                               |                               |               |                        |     |      |      |       |      |
| [ 地域 ] 旧来からの住宅地域で郊外に存し、地域の選好性はやや劣り需要は弱い。価格に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。 |  |  |                             |                         |                |                               |                               |               |                        |     |      |      |       |      |
| [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。   |  |  |                             |                         |                |                               |                               |               |                        |     |      |      |       |      |

|          |              |        |          |          |            |
|----------|--------------|--------|----------|----------|------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 群馬土地株式会社 |            |
| 前橋(県)-15 | 群馬県          | 第1     | 氏名       | 福田 清隆    |            |
| 鑑定評価額    | 22,400,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 |          | 87,000 円/㎡ |

1 基本的事項

|            |            |          |           |        |          |            |
|------------|------------|----------|-----------|--------|----------|------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月10日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 70,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和5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  | 前橋市文京町三丁目305番2外「文京町3-19-2」   |                              |         |            | 地積(㎡)  | 257                                      | 法令上の規制等 |             |        |        |         |        |         |
|                            | 形状  | 敷地の利用の現況   | 周辺の土地の利用の状況                  | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況   | 主要な交通施設との接近の状況                                       | 1住居(60,200)                              |         |             |        |        |         |        |         |
|                            | 1:1.5   | 住宅LS2  | 中規模一般住宅が多い区画整理済みの環境の良い既成住宅地域 | 北6m市道   | 水道、ガス、下水   | 前橋1.6km  | (その他)                                    |         |             |        |        |         |        |         |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東30m、西120m、南130m、北100m 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18m、規模270㎡程度、形状ほぼ長方形   |                              |         |            |  |  |         |             |        |        |         |        |         |
|                            | 地域的特性   | 特記事項   | 市街地南東方外部の住宅地域                | 街路      | 基準方位北6m市道  | 交通施設   | 前橋駅南東方1.6km                              | 法令規制    | 1住居(60,200) |        |        |         |        |         |
|                            | 地域要因の将来予測   | 生活利便性や居住環境の良好な区画整然とした住宅地域で、今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。地価は景気の先行き不透明感は依然として残るものの緩やかな上昇傾向にて推移すると予測する。 |                              |         |            |  |  |         |             |        |        |         |        |         |
| (3)最有効使用の判定                | 戸建住宅地   |  |                              |         |            | (4)対象基準地の個別的要因                                       | 方位 0.0                                   |         |             |        |        |         |        |         |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   | 87,000 円/㎡                   |         |            |  |  |         |             |        |        |         |        |         |
|                            | 収益還元法   | 収益価格   | / 円/㎡                        |         |            |  |  |         |             |        |        |         |        |         |
|                            | 原価法   | 積算価格   | / 円/㎡                        |         |            |  |  |         |             |        |        |         |        |         |
|                            | 開発法   | 開発法による価格   | / 円/㎡                        |         |            |  |  |         |             |        |        |         |        |         |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏は前橋市の市街地南東方を中心とする市街地外周部及び郊外の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした第一次取得者層。生活利便性や居住環境の良好な住宅地域であり、旧市部への回帰現象や居住環境等の良否による二極化等から需要は強含みの状態にある。市場での中心価格帯は画地規模270㎡程度で土地は2,400万円程度、新築の戸建住宅は3,800万円程度である。 |  |                              |         |            |  |  |         |             |        |        |         |        |         |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺には共同住宅は殆ど見受けられず戸建住宅が建ち並び収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、戸建住宅地域で、賃貸用の共同住宅を想定することが現実的でないため収益価格は求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。             |  |                              |         |            |  |  |         |             |        |        |         |        |         |
| (8)公示価格                    | 代表標準地   | 標準地  | 時点修正                         | 標準化補正   | 地域要因の比較    | 個別的要因の比較   | 対象基準地の規準価格(円/㎡)                          | 内訳      | 街路 0.0      | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 +5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
|                            | 前橋-12   | 公示価格   | [100.5]                      | 100     | 100        | [100.0]  | 87,200                                   | 標準化補正   | 街路 0.0      | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 +5.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| (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    |         |
|                            | 前年指定基準地の価格  | [ ]  | 100                          | 100     | [ ]        | [ ]  | 標準化補正                                    | 街路      | 交通          | 環境     | 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  | 86,800 円/㎡ | [要因] 景気は先行き不透明感が残る。県庁所在地で行政、経済等の中心である地方拠点都市。人口は微減傾向。 |  |         |             |        |        |         |        |         |
|                            | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討  | 代表標準地  | 標準地                          | 標準地番号   | 公示価格       | 円/㎡  | [地域要因] 特に変動要因はないが居住環境の良否による二極化等から需要は強含み。 |         |             |        |        |         |        |         |
|                            | 変動率   | 年間   | +0.2 %                       | 半年間     | %          | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。                                 |  |         |             |        |        |         |        |         |

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

|          |             |          |            |              |
|----------|-------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名   | 業者名        | 三満不動産鑑定事務所   |
| 前橋(県)-16 | 群馬県         | 第1       | 氏名         | 不動産鑑定士 保坂 充勇 |
| 鑑定評価額    | 9,760,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 49,800 円/㎡ |              |

1 基本的事項

|            |            |          |           |        |                     |            |
|------------|------------|----------|-----------|--------|---------------------|------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月10日 | (6)路線価 | [令和5年1月]<br>路線価又は倍率 | 40,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和5年4月14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  | 前橋市天川大島町三丁目12番9外  |                        |                |  | 地積 (㎡)  | 196 ( )                                 | 法令上の規制等 |                                   |  |                             |  |
|                                  | 形状  | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況            | 接面道路の状況        | 供給処理施設状況   | 主要な交通施設との接近の状況                                | 2中専 (60, 200)<br><br>(その他)<br>(60, 160) |         |                                   |  |                             |  |
| (2) 近隣地域                         | 範囲  | 東300m、西100m、南200m、北100m 標準的使用 低層住宅地   |                        |                |  | 標準的画地の形状等 間口約12.7m、奥行約15.4m、規模 196㎡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4m市道  | 交通施設  | 前橋大島駅 北西方1.6km                          | 法令規制    | 2中専 (60, 160)                     |  |                             |  |
|                                  | 地域要因の将来予測   | 市街地やや東部郊外の市街化調整区域に隣接する地域で、当分の間現状を維持すると予測する。地価は、コロナ禍の影響も少なくなり、周辺住宅地より割安感あり、地価微増傾向。 |                        |                |  |   |   |         |                                   |  |                             |  |
| (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  |                        |                | 49,800 円/㎡   |   |   |         |                                   |  |                             |  |
|                                  | 収益還元法   | 収益価格  |                        |                | / 円/㎡  |   |   |         |                                   |  |                             |  |
|                                  | 原価法   | 積算価格  |                        |                | / 円/㎡  |   |   |         |                                   |  |                             |  |
|                                  | 開発法   | 開発法による価格  |                        |                | / 円/㎡  |   |   |         |                                   |  |                             |  |
| (6) 市場の特性                        | 同一需給圏は、概ねJR両毛線や上毛電鉄線の利用圏域の前橋市内に存する市街地周辺の住宅地域。土地需要者は前橋市内に居住あるいは勤務を希望する住宅地購入目的者が中心と判断される。近隣地域は利便性やや良好な地域であるが街路の系統性やや劣るも、周辺住宅地よりやや割安感あり近隣地域の地価はやや上昇と思料する。不動産市場での需要の中心となる価格帯は、土地で1000万円前後、新築戸建物件は土地建物合計で2700万円前後と考えられる。 |   |                        |                |  |   |   |         |                                   |  |                             |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由      | 標準地は画地規模がやや小さいため共同住宅を想定することが現実的でなく、収益価格は求められなかった。しかし近隣地域は自己居住目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性が重視される地域である。また、比準価格は多数の規範性のある取引事例を収集して比準しているため、信頼性は高いと判断される。従って、比準価格を中心とし、代表標準地の価格から検討した価格を踏まえ、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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +5.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因                        | 街路 +1.0<br>交通 -2.0<br>環境 -0.5<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                                  | 前橋-6  | 50,100 円/㎡  | [99.8]<br>100          | 100<br>[105.0] | 100<br>[98.5]  | [103.0]<br>100                                | 49,800                                  |         |                                   |  |                             |  |
| (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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要因   | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |  |
|                                  | 前年指定基準地の価格  | [ ]<br>100  | 100<br>[ ]             | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100   | [ ]   |   |         |                                   |  |                             |  |
| (10) 対年間の標準価格等の前                 | -1 対象基準地の検討   |   |                        | 価格変動要因の        | [ 一般的要因 ] 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。 |   |   |         |                                   |  |                             |  |
|                                  | 継続 新規<br>前年標準価格 49,500 円/㎡  |   |                        |                | [ 地域要因 ] 地域要因に特別な変動は見られない。   |   |   |         |                                   |  |                             |  |
| -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<br>標準地番号<br>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      | 一般財団法人日本不動産研究所前橋支所 |      |
| 前橋(県)-17 | 群馬県         | 群馬第1   | 氏名       | 不動産鑑定士             | 原 孝幸 |
| 鑑定評価額    | 4,240,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 17,600 円/㎡         |      |

1 基本的事項

|            |            |          |           |        |          |      |
|------------|------------|----------|-----------|--------|----------|------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月10日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 円/㎡  |
| (2)実地調査日   | 令和5年6月21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  | 前橋市粕川町膳487番43   |                   |                      |  | 地積 (㎡)                       | 241              | 法令上の規制等            |       |      |       |      |      |      |
|                             | 形状  | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況       | 接面道路の状況              | 供給処理施設状況   | 主要な交通施設との接近の状況 (都) (70, 200) |                  |                    |       |      |       |      |      |      |
|                             | 1:1.2   | 住宅W1  | 中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 | 東6m市道                | 水道   | 膳200m                        | (その他)            |                    |       |      |       |      |      |      |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東100m、西50m、南50m、北50m 標準的使用  |                   |                      |  | 低層住宅地                        |                  |                    |       |      |       |      |      |      |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口約15m、奥行約17m、規模250㎡程度、形状長方形  |                   |                      |  |                              |                  |                    |       |      |       |      |      |      |
|                             | 地域的特性   | 特記事項  | 特にない              | 街路                   | 標準方位北6m市道  | 交通施設                         | 膳駅東方200m         | 法令規制 (都) (70, 200) |       |      |       |      |      |      |
|                             | 地域要因の将来予測   | 近隣地域及びその周辺には一般住宅のほか、農地や空地が見られるが、土地需要の低迷により宅地開発等の動きは少ない。今後も農地等の宅地化はあまり進まず、当分の間、現状を維持すると予測する。 |                   |                      |  |                              |                  |                    |       |      |       |      |      |      |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層住宅地   |   |                   |                      |  | (4) 対象基準地の個別的要因              | 方位 +2.0          |                    |       |      |       |      |      |      |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  |                   | 17,600 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                   | 同一需給圏は前橋市粕川支所管内を中心に、価格水準の近い前橋市の支所管内一円の住宅地域であり、主な需要者は前橋市粕川支所管内に地縁を有する個人や、前橋市内を通勤圏とする個人等である。粕川支所管内は赤城山を背後に南北に長いが、標高が低く前橋市中心部に近い南側地域ほど地価水準が高く、土地需要が多くなる傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地は250㎡程度で400万円前後、新築戸建住宅は1,700~2,000万円程度である。 |   |                   |                      |  |                              |                  |                    |       |      |       |      |      |      |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 最有効使用が低層住宅地で自用目的での取引が中心となり、また、画地規模が小さく、競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算しない。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であるため、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、標準地、指定基準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                 |   |                   |                      |  |                              |                  |                    |       |      |       |      |      |      |
| (8) 公示価格                    | 代表標準地   | 標準地   | 時点修正              | 標準化補正                | 地域要因の比較  | 個別的要因の比較                     | 対象基準地の標準価格 (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   | 前橋-31   | [98.7]            | 100                  | 100  | [102.0]                      | 17,600           | 内訳                 | 交通    | 0.0  | 環境    | +2.0 | 交通   | +2.0 |
|                             | 公示価格  | 18,900 円/㎡  | 100               | [101.0]              | [107.1]  | 100                          |                  | 内訳                 | 画地    | +1.0 | 行政    | 0.0  | 行政   | 0.0  |
|                             |   |   |                   |                      |  |                              |                  | 内訳                 | 行政    | 0.0  | その他   | 0.0  | その他  | 0.0  |
| (9) 指定基準地                   | 指定基準地番号   | 時点修正  | 標準化補正             | 地域要因の比較              | 個別的要因の比較   | 対象基準地の標準価格 (円/㎡)             | 内訳               | 標準化補正              | 街路    | 0.0  | 地域要因  | 街路   | 0.0  |      |
|                             | 伊勢崎(県)-16   | [100.0]   | 100               | 100                  | [102.0]  | 17,600                       | 内訳               | 交通                 | 0.0   | 環境   | +50.0 | 交通   | +2.0 |      |
|                             | 前年指定基準地の価格  | 26,600 円/㎡  | 100               | [101.0]              | [153.0]  | 100                          |                  | 内訳                 | 画地    | +1.0 | 行政    | 0.0  | 行政   | 0.0  |
|                             |   |   |                   |                      |  |                              |                  | 内訳                 | 行政    | 0.0  | その他   | 0.0  | その他  | 0.0  |
| (10) 対象標準地の前年標準価格等の前        | -1 対象基準地の検討   | 継続 新規   |                   | 価格変動要因               | [一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響は薄れつつあり、県内景気は、一部に部品調達難の影響がみられるものの持ち直している。 |                              |                  |                    |       |      |       |      |      |      |
|                             | 前年標準価格  | 17,900 円/㎡  |                   |                      | [地域要因] 土地需要の低迷により宅地開発等の動きは少なく、地域内に格別の変動要因はない。                    |                              |                  |                    |       |      |       |      |      |      |
|                             | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討  | 代表標準地 標準地   |                   | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 |  |                              |                  |                    |       |      |       |      |      |      |
|                             | 標準地番号   | 公示価格 円/㎡  |                   |                      |  |                              |                  |                    |       |      |       |      |      |      |
|                             | 変動率   | 年間  | -1.7%             | 半年間                  | %  |                              |                  |                    |       |      |       |      |      |      |

|          |              |        |          |                   |            |
|----------|--------------|--------|----------|-------------------|------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所 |            |
| 前橋(県)-18 | 群馬県          | 第1     | 氏名       | 不動産鑑定士            | 小池 龍太      |
| 鑑定評価額    | 11,500,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 |                   | 73,400 円/㎡ |

## 1 基本的事項

|            |            |          |           |        |          |            |
|------------|------------|----------|-----------|--------|----------|------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月11日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 58,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和5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   | 前橋市六供町1195番2外<br>(六供163街区1195-2外)                        |                         |                |                      | 地積<br>(㎡)   | 156<br>( )      | 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<br>(60,200) |                 |      |     |      |     |     |
|                            | 1.5:1  | 住宅W2   | 新興住宅が増加している区画整理中の住宅地域   | 南6m市道          | 水道、ガス、下水             | 前橋2.1km   | (その他)           |                 |                 |      |     |      |     |     |
| (2)近隣地域                    | 範囲   | 東100m、西50m、南130m、北150m 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10.5m、規模                                     |                         |                |                      | 158㎡程度、形状 ほぼ長方形   |                 |                 |                 |      |     |      |     |     |
|                            | 地域的特性  | 特記事項   | 新興住宅が増加中で、やや発展的に推移している。 | 街路             | 標準方位北6m市道            | 交通施設  | 前橋駅南方2.1km      | 法令規制            | 1住居<br>(60,200) |      |     |      |     |     |
|                            | 地域要因の将来予測  | 利根川左岸の前橋台地の南部に位置する土地区画整理中の住宅地域で、今後も緩やかながら成熟度を増していくと予測する。 |                         |                |                      |   |                 |                 |                 |      |     |      |     |     |
| (3)最有効使用の判定                | 低層住宅地  |  |                         |                |                      | (4)対象基準地の個別的要因  | 方位 +5.0         |                 |                 |      |     |      |     |     |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格   |                         |                | 73,400 円/㎡           |   |                 |                 |                 |      |     |      |     |     |
|                            | 収益還元法  | 収益価格   |                         |                | / 円/㎡                |   |                 |                 |                 |      |     |      |     |     |
|                            | 原価法  | 積算価格   |                         |                | / 円/㎡                |   |                 |                 |                 |      |     |      |     |     |
|                            | 開発法  | 開発法による価格   |                         |                | / 円/㎡                |   |                 |                 |                 |      |     |      |     |     |
| (6)市場の特性                   | 同一需給圏は前橋市内の住宅地域一円。主たる需要者は前橋市内に在住又は通勤する30代から40代を中心とする一次取得者層である。区画整理事業の進展とともに新興住宅が増加しており、住環境も良好であることから人気の高いエリアである。需要の中心価格帯は土地のみ(50坪程度)で、総額1,000万円台前半、新築戸建住宅で2,000万円台後半である。   |  |                         |                |                      |   |                 |                 |                 |      |     |      |     |     |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺には一般住宅のほか共同住宅も散見されるが、主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であることから、対象不動産に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく、収益還元法の適用は断念した。対象不動産の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |  |                         |                |                      |   |                 |                 |                 |      |     |      |     |     |
| (8)公示価格                    | 代表標準地  | 標準地  | 時点修正                    | 標準化補正          | 地域要因の比較              | 個別的要因の比較  | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内訳              | 標準化補正           | 街路   | 0.0 | 地域要因 | 街路  | 0.0 |
|                            | 標準地番号  | 前橋-43  |                         |                |                      |   |                 |                 | 交通              | 0.0  | 環境  | -7.0 | 行政  | 0.0 |
|                            | 公示価格   | 68,500 円/㎡   | [100.5]<br>100          | 100<br>[103.0] | 100<br>[95.8]        | [105.0]<br>100  | 73,300          | 画地              | +3.0            | 行政   | 0.0 | その他  | 0.0 |     |
| (9)指定基準地                   | 指定基準地番号  | 前橋(県)-4  | 時点修正                    | 標準化補正          | 地域要因の比較              | 個別的要因の比較  | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内訳              | 標準化補正           | 街路   | 0.0 | 地域要因 | 街路  | 0.0 |
|                            | 前年指定基準地の価格   | 81,400 円/㎡   | [100.8]<br>100          | 100<br>[105.0] | 100<br>[111.2]       | [105.0]<br>100  | 73,800          |                 | 交通              | 0.0  | 環境  | +8.0 | 行政  | 0.0 |
|                            |  |  |                         |                |                      |   |                 |                 | 画地              | +5.0 | 行政  | 0.0  | その他 | 0.0 |
|                            |  |  |                         |                |                      |   |                 | その他             | 0.0             |      |     |      |     |     |
| (10)対年標準価格の前の              | -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] 新型コロナウイルス感染症拡大による一時的な停滞から回復が見られるものの、未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がある。 |                 |                 |                 |      |     |      |     |     |
|                            | 前年標準価格   | 73,000 円/㎡   |                         |                |                      | [地域要因] 近隣地域周辺で区画整理が進行し、住環境が向上している。                                  |                 |                 |                 |      |     |      |     |     |
|                            | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討   | 代表標準地 標準地  |                         |                | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。 |   |                 |                 |                 |      |     |      |     |     |
|                            | 標準地番号  | 円/㎡  |                         |                |                      |   |                 |                 |                 |      |     |      |     |     |
|                            | 公示価格   | 円/㎡  |                         |                |                      |   |                 |                 |                 |      |     |      |     |     |
|                            | 変動率  | 年間   | +0.5 %                  | 半年間            | %                    |   |                 |                 |                 |      |     |      |     |     |

鑑定評価書 (令和5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, 有限会社武井清不動産鑑定事務所. Includes 前橋(県)-19, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 武井 清. Also includes 鑑定評価額: 9,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 50,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月10日, and values like 40,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. (1) 所在地: 前橋市下細井町字冷田621番8. (2) 範囲: 東130m, 西200m, 南180m, 北50m. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +5.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 50,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は前橋市の市街地及び市街地周辺の住宅地域で... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し... (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 公示価格 円/㎡. (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 円/㎡. (10) 対年標準価格等の前: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 50,400 円/㎡, 変動率 年間 -0.8%, 半年間 -0.2%.

# 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

|          |              |          |            |             |
|----------|--------------|----------|------------|-------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | 近藤総合鑑定事務所   |
| 前橋(県)-20 | 群馬県          | 第1       | 氏名         | 不動産鑑定士 近藤 仁 |
| 鑑定評価額    | 13,300,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 29,000 円/㎡ |             |

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |   |  |               |               |   |  |   |         |        |        |        |         |        |         |      |         |         |          |        |         |
|-----------------------------|---|--|---------------|---------------|---|--|---|---------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|------|---------|---------|----------|--------|---------|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等  | 前橋市上細井町字荒屋敷691番1外  |               |               |   | 地積 (㎡)   | 459 ( )                                 | 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)<br><br>(その他)<br>(70, 180) |         |        |        |        |         |        |         |      |         |         |          |        |         |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東130m、西200m、南150m、北160m 標準の使用 低層住宅地                                |               |               |   | 標準的画地の形状等 間口約25.0m、奥行約18.0m、規模 450㎡程度、形状 ほぼ長方形 |   |         |        |        |        |         |        |         |      |         |         |          |        |         |
|                             | 地域的特性   | 特記事項   | 街路            | 交通施設          | 前橋駅 北東方4.8km  | 法令規制   | 「調区」(70, 180)                           |         |        |        |        |         |        |         |      |         |         |          |        |         |
|                             | 地域要因の将来予測   | 地域要因に特別な変動はみられず、当面現状並にて推移と予測する。丘陵地勢の農村部で街路状況等劣り地価水準は当分下落傾向継続と予測する。 |               |               |   |  |   |         |        |        |        |         |        |         |      |         |         |          |        |         |
| (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   |               | 29,000 円/㎡    |   |  |   |         |        |        |        |         |        |         |      |         |         |          |        |         |
|                             | 収益還元法   | 収益価格   |               | 12,300 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                   | 同一需給圏は前橋市北部郊外市街化調整区域内の住宅地域。当地域は市街化調整区域内の集落的特性を残す地域にあるため需要者の属性は地元縁者を中心に市内通勤の勤労者層が大半である。当地域は比較的規模の大きい戸建住宅が多い地域で、周辺には農地や空地も多く、供給余地はあるが需要は相対的に少なく地価は継続して下落傾向にある。新規の開発分譲は少ないため需要の中心となる価格帯を把握することができなかった。 |  |               |               |   |  |   |         |        |        |        |         |        |         |      |         |         |          |        |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 市街化調整区域内の住宅地域で、付近には共同住宅も見られるが、農家の副業的経営が中心のため、収益価格は低位に求められたものとする。当地域は居住の快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的取引が中心のため取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、実証的な比準価格を重視して、収益価格は参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、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 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0  | 行政 0.0 | その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +2.0 | 交通 -3.0 | 環境 -16.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
|                             | 標準地番号 前橋-30   | [ 99.2 ] / 100   | 100 [ 101.0 ] | 100 [ 83.1 ]  | [ 103.0 ] / 100   | 29,000   | 内訳                                      | 標準化補正   | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +2.0 | 交通 0.0  | 環境 -16.0 | 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  | 対象基準地の標準価格 (円/㎡)                               | 内訳                                      | 標準化補正   | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 0.0  | 行政 0.0 | その他 0.0 | 地域要因 | 街路 +2.0 | 交通 0.0  | 環境 +7.0  | 行政 0.0 | その他 0.0 |
|                             | 前橋(県)-36  | [ 99.4 ] / 100   | 100 [ 100.0 ] | 100 [ 109.1 ] | [ 103.0 ] / 100   | 28,900   | 内訳                                      | 標準化補正   | 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 | 地域要因 | 街路 +2.0 | 交通 0.0  | 環境 +7.0  | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| (10) 対年間の標準価格の動向            | -1 対象基準地の検討   | 継続 新規  |               | 価格変動要因        | [ 一般的要因 ] 県庁所在の中核都市。人口は減少継続。新型コロナの地価への影響は減少傾向とみられるが用途や地域により土地需要の二極化が進行。 |  |   |         |        |        |        |         |        |         |      |         |         |          |        |         |
|                             | 前年標準価格  | 29,500 円/㎡   |               |               | [ 地域要因 ] 郊外の農地も多い市街化調整区域内の住宅地域。傾斜地勢等のため土地需要は低調。                         |  |   |         |        |        |        |         |        |         |      |         |         |          |        |         |
|                             | -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  |               | 価格変動要因        | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。  |  |   |         |        |        |        |         |        |         |      |         |         |          |        |         |
|                             | 標準地番号   | 円/㎡  |               |               |   |  |   |         |        |        |        |         |        |         |      |         |         |          |        |         |
| 変動率                         |   | 年間   | -1.7 %        | 半年間           | %   |  |   |         |        |        |        |         |        |         |      |         |         |          |        |         |

|          |              |        |          |              |
|----------|--------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 武井不動産鑑定事務所   |
| 前橋(県)-21 | 群馬県          | 第1     | 氏名       | 不動産鑑定士 武井 輝雄 |
| 鑑定評価額    | 12,500,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 56,900 円/㎡   |

## 1 基本的事項

|            |            |          |          |        |                     |            |
|------------|------------|----------|----------|--------|---------------------|------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月7日 | (6)路線価 | [令和5年1月]<br>路線価又は倍率 | 45,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和5年4月13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  | 前橋市上新田町字諏訪1172番1   |                              |         |                | 地積(㎡)   | 220  | 法令上の規制等    | 1中専(60,200) |     |      |      |      |
|                             | 形状  | 敷地の利用の現況   | 周辺の土地の利用の状況                  | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況       | 主要な交通施設との接近の状況  |  | (その他)      |             |     |      |      |      |
|                             | 1:2   | 住宅W2   | 一般住宅のほか、事業所兼住宅やアパートも見られる住宅地域 | 南7.5m市道 | 水道、ガス、下水       | 新前橋3km  |  |            |             |     |      |      |      |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東50m、西250m、南30m、北20m   |                              |         | 標準的使用          | 戸建住宅地   |  |            |             |     |      |      |      |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状ほぼ長方形   |                              |         | 地域的特性          | 特記事項  |  |            |             |     |      |      |      |
|                             | 地域的特性   | 新田小学校に近い、かつての新興住宅地域であるが、用途的には、やや混在環境   |                              |         | 街路             | 基準方位、北7.5m市道  | 交通施設   | 新前橋駅南東方3km | 法令規制        |     |      |      |      |
|                             | 地域要因の将来予測   | 近隣地域とその周辺地域は新田小学校を中心に、住宅の集積が進んできた地区。今後は中古住宅の取引や建替えが増加すると予測される。中古取引価格や新規分譲価格を検討した結果、概ね地価は安定的に把握される。 |                              |         |                |   |  |            |             |     |      |      |      |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地   |  |                              |         | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位  |  |            | +5.0        |     |      |      |      |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   |                              |         | 56,900 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                   | 対象基準地の属する市場エリアは前橋市南西部、利根川右岸と主要地方道、前橋・長瀬線の間の新興住宅の集積が進んできた普通住宅地域を中心に把握される。標準的な土地総額は1,250万円前後、新築建物総額は2,500万円から2,700万円程度と把握される。   |  |                              |         |                |   |  |            |             |     |      |      |      |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は同一需給圏内の上新田、下新田地区の取引事例から、地価水準を相互検討のうえ、規範性の高い試算価格をベースに求められ、市場価格を的確に把握できたと思料される。収益価格は基準地の画地規模が小さく、快適性を重視する住宅地域としての特性を考慮、非適用とした。よって、代表標準地との均衡も考慮のうえ、現実の市場において最も説得力のある比準価格をもって適正と認め、本件鑑定評価額と決定した。 |  |                              |         |                |   |  |            |             |     |      |      |      |
| (8) 公示価格                    | 代表標準地   | 標準地  | 時点修正                         | 標準化補正   | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較  | 対象基準地の規準価格(円/㎡)  | 内訳         | 街路          | 0.0 | 地域要因 | 街路   | -2.0 |
|                             | 標準地番号   | 前橋-6   |                              |         |                |   |  | 標準化補正      | 交通          | 0.0 |      | 交通   | -4.0 |
|                             | 公示価格  | 50,100 円/㎡   | [99.8]                       | 100     | 100            | [105.0]   | 56,800   | 環境         | 0.0         |     | 環境   | -6.5 |      |
|                             |   |  | 100                          | [105.0] | [88.0]         | 100   |  | 画地         | +5.0        |     | 行政   | 0.0  |      |
|                             |   |  |                              |         |                |   |  | 行政         | 0.0         |     | その他  | 0.0  |      |
|                             |   |  |                              |         |                |   |  | その他        | 0.0         |     |      |      |      |
| (9) 指定からの検討                 | 指定基準地番号   |  | 時点修正                         | 標準化補正   | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較  | 対象基準地の比準価格(円/㎡)  | 内訳         | 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   |      |
|                             |   |  | 100                          | [ ]     | [ ]            | 100   |  | 環境         |             |     | 環境   |      |      |
|                             |   |  |                              |         |                |   |  | 画地         |             |     | 行政   |      |      |
|                             |   |  |                              |         |                |   |  | その他        |             |     | その他  |      |      |
| (10) 対象基準地の検討               | -1 対象基準地の検討   | 継続 新規  |                              | 価格変動要因  | [ 要因 ]         | 人口減少、少子高齢化を背景にアメリカ等の高金利政策の影響を受け、物価高、円安局面が長引き、金融緩和の状況が続いている。 |  |            |             |     |      |      |      |
|                             | 前年標準価格  | 56,900 円/㎡   |                              |         |                | [ 地域 ]  | 過去からの住宅の集積が進み、小規模の分譲住宅は散見されるものの、中古住宅が多く、広域的には地価は落ち着いている。 |            |             |     |      |      |      |
|                             | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討  | 代表標準地 標準地  |                              | [ 個別 ]  | 個別的要因に変動はない。   |   |  |            |             |     |      |      |      |
|                             | 標準地番号   |  |                              |         |                |   |  |            |             |     |      |      |      |
|                             | 公示価格  | 円/㎡  |                              |         |                |   |  |            |             |     |      |      |      |
|                             | 変動率   | 年間   | 0.0 %                        | 半年間     | %              |   |  |            |             |     |      |      |      |

|          |              |        |          |                    |      |
|----------|--------------|--------|----------|--------------------|------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 一般財団法人日本不動産研究所前橋支所 |      |
| 前橋(県)-22 | 群馬県          | 群馬第1   | 氏名       | 不動産鑑定士             | 原 孝幸 |
| 鑑定評価額    | 10,100,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 66,500 円/㎡         |      |

1 基本的事項

|            |            |          |           |        |          |            |
|------------|------------|----------|-----------|--------|----------|------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月10日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 53,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和5年6月21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   | 前橋市箱田町字高木281番6外  |                |            |                        | 地積 (㎡)            | 152 ( )                   | 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)<br><br>(その他) |  |          |  |          |              |                  |                  |                  |        |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 350 m、西 220 m、南 60 m、北 120 m   |                | 標準の使用      | 低層住宅地                  |                   |                           |  |          |  |          |              |                  |                  |                  |        |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口約 12 m、奥行約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形  |                | 地域的特性      | 特記事項                   | 住環境・利便性ともに良好な住宅地域 | 街路                        | 標準方位 北 6 m市道   | 交通施設     | 新前橋駅 南方1.2km                               | 法令       | 1低専 (40, 80) |                  |                  |                  |        |
|                             | 地域要因の将来予測  | 住環境・利便性ともに良好な住宅地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はないことから、当分の間、現状を維持すると予測する。地価は当面上昇基調で推移すると予測する。 |                |            |                        |                   |                           |  |          |  |          |              |                  |                  |                  |        |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層住宅地  |  |                |            |                        | (4) 対象基準地の個別的要因   | 方位                        | +5.0   |          |  |          |              |                  |                  |                  |        |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格   |                | 66,500 円/㎡ |                        | 内訳                | 標準化補正                     | 100  | 地域要因の比較  | 100  | 個別的要因の比較 | 105.0        | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 66,500           |                  |        |
|                             | 収益還元法  | 収益価格   |                | / 円/㎡      |                        |                   | 標準化補正                     | 100  | 地域要因の比較  | 100  | 個別的要因の比較 | 100          | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 66,500           |                  |        |
|                             | 原価法  | 積算価格   |                | / 円/㎡      |                        |                   | 標準化補正                     | 100  | 地域要因の比較  | 100  | 個別的要因の比較 | 100          | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 66,500           |                  |        |
|                             | 開発法  | 開発法による価格   |                | / 円/㎡      |                        |                   | 標準化補正                     | 100  | 地域要因の比較  | 100  | 個別的要因の比較 | 100          | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 66,500           |                  |        |
| (6) 市場の特性                   | 近隣地域では地縁の選好性が乏しく、総額を重視した取引が多いため、同一需給圏は前橋市一円と広域的に判断した。主な需要者は前橋市に居住又は通勤する一次取得者層が中心である。近隣地域は区画整然とした住宅地域として熟成しており、小中学校や商業施設等への接近性も良好であり、需給動向は強含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は200㎡程度で1,300万円程度、新築戸建は2,600~2,900万円程度である。  |  |                |            |                        |                   |                           |  |          |  |          |              |                  |                  |                  |        |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺にはアパート等も見られるが、最有効使用が低層住宅地で自用目的での取引が中心となり、また、画地規模が小さく競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算しない。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であるため、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、代表標準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |  |                |            |                        |                   |                           |  |          |  |          |              |                  |                  |                  |        |
| (8) 公示価格                    | 代表標準地  | 標準地  | 時点修正           | 標準化補正      | 地域要因の比較                | 個別的要因の比較          | 対象基準地の標準価格 (円/㎡)          | 内訳   | 標準化補正    | 100  | 地域要因の比較  | 100          | 個別的要因の比較         | 105.0            | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 66,500 |
|                             | 標準地番号  | 前橋-12  | [100.4]<br>100 | 100        | 100                    | [105.0]<br>100    | 66,500                    |  | 標準化補正    | 100  | 地域要因の比較  | 100          | 個別的要因の比較         | 100              | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 66,500 |
| (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  | 100      | 地域要因の比較                                    | 100      | 個別的要因の比較     | 100              | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 66,500           |        |
|                             | 前年指定基準地の価格   | [ ]<br>100   | 100            | 100        | [ ]<br>100             | [ ]<br>100        |                           | 66,500   | 標準化補正    | 100  | 地域要因の比較  | 100          | 個別的要因の比較         | 100              | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 66,500 |
| (10) 対象標準地の前                | -1 対象基準地の検討  | 継続   | 新規             | 前年標準価格     | 66,300 円/㎡             | 価格変動要因の           | [ 一般的要因 ]                 | 新型コロナウイルス感染症の影響は薄れつつあり、県内景気は、一部に部品調達難の影響がみられるものの持ち直している。 |          |  |          |              |                  |                  |                  |        |
|                             | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討   | 代表標準地  | 標準地            | 標準地番号      | 公示価格                   |                   |                           | 円/㎡  | [ 地域要因 ] | 住環境・利便性ともに良好な住宅地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はない。 |          |              |                  |                  |                  |        |
| 変動率                         | 年間   | +0.3 %   | 半年間            | %          | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。 |                   |                           |  |          |  |          |              |                  |                  |                  |        |

鑑定評価書 (令和5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)石川不動産鑑定士事務所. Includes details for 前橋(県)-23, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 石川 直美.

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5年7月1日 and 令和5年6月15日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 前橋市駒形町字南高砂951番13. (2) 範囲: 東150m, 西30m, 南200m, 北200m. (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 46,400 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は前橋市の市街地及びその周辺の圏域で戸建住宅と共同住宅等が混在する住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である. (8) 公示価格: 代表標準地 前橋-6, 公示価格 50,100 円/㎡. (9) 指定からの検討: 前橋(県)-19, 前年指定標準地の価格 50,400 円/㎡. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 46,500 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      | 群馬土地株式会社 |            |
| 前橋(県)-24 | 群馬県          | 第1     | 氏名       | 福田 清隆    |            |
| 鑑定評価額    | 20,000,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 |          | 58,000 円/㎡ |

1 基本的事項

|            |            |          |           |        |          |            |
|------------|------------|----------|-----------|--------|----------|------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月10日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 46,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和5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   |  | 前橋市大利根町二丁目4番3         |   |           | 地積(㎡)           | 345             | 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  | 住宅S3   | 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域 | 南6m市道   | 水道、ガス、下水  | 新前橋3.4km        |                 | (その他)                              |            |     |      |      |      |      |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東150m、西180m、南70m、北70m  |                       |   | 標準的使用     | 戸建住宅地           |                 |                                    |            |     |      |      |      |      |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口約16m、奥行約20m、規模320㎡程度、形状ほぼ長方形   |                       |   | 地域的特性     | 特記事項            |                 |                                    |            |     |      |      |      |      |
|                             | 地域的特性  | 市街地南西方郊外の住宅地域  |                       | 街路  | 基準方位北6m市道 | 交通施設            | 新前橋駅南東方3.4km    | 法令規制                               | 1低専(40,80) |     |      |      |      |      |
|                             | 地域要因の将来予測  | 生活利便性や居住環境の比較的良好な区画整然とした住宅地域で、今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。地価は景気の先行き不透明感は依然として残るものの横這い傾向にて推移すると予測する。 |                       |   |           |                 |                 |                                    |            |     |      |      |      |      |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地  |  |                       |   |           | (4)対象基準地の個別的要因  | 方位 +5.0         |                                    |            |     |      |      |      |      |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格 58,000 円/㎡  |                       |   |           |                 |                 |                                    |            |     |      |      |      |      |
|                             | 収益還元法  | 収益価格 / 円/㎡   |                       |   |           |                 |                 |                                    |            |     |      |      |      |      |
|                             | 原価法  | 積算価格 / 円/㎡   |                       |   |           |                 |                 |                                    |            |     |      |      |      |      |
|                             | 開発法  | 開発法による価格 / 円/㎡   |                       |   |           |                 |                 |                                    |            |     |      |      |      |      |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は前橋市の市街地南西方を中心とする郊外及び市街地外周部の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした第一次取得者層。生活利便性や居住環境の比較的良好な住宅地域であり、旧市部への回帰現象や居住環境等の良否による二極化等から需要は堅調である。市場での中心価格帯は画地規模320㎡程度で土地は1,800万円程度、新築の戸建住宅は3,200万円程度である。 |  |                       |   |           |                 |                 |                                    |            |     |      |      |      |      |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺には共同住宅は殆ど見受けられず戸建住宅が建ち並び収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、戸建住宅が建ち並ぶ住宅団地で、賃貸用の共同住宅を想定することが現実的でないため収益価格は求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。     |  |                       |   |           |                 |                 |                                    |            |     |      |      |      |      |
| (8) 公示価格とした                 | 代表標準地  | 標準地  | 時点修正                  | 標準化補正   | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較        | 対象基準地の規準価格(円/㎡) | 内訳                                 | 標準化補正      | 街路  | 0.0  | 地域要因 | 街路   | -2.0 |
|                             | 前橋-6   | 公示価格   | [99.8]                | 100   | 100       | [105.0]         | 58,000          |                                    | 環境         | 0.0 | 交通   |      | -1.0 | 行政   |
| (9) 指定基準地からの検討              | 指定基準地番号  | 時点修正   | 標準化補正                 | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較  | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 内訳              | 標準化補正                              | 街路         |     | 地域要因 | 街路   |      |      |
|                             | 前年指定基準地の価格   | [ ]  | 100                   | 100   | [ ]       |                 |                 | 環境                                 |            | 交通  |      |      | 行政   |      |
| (10) 対年標準価格の検討              | -1 対象基準地の検討  |  | 変動要因                  | [ ]   |           | [ ]             |                 | [ ]                                | 一般的な要因     |     |      |      |      |      |
|                             | 継続   | 新規   |                       | 景気は先行き不透明感が残る。県庁所在地で行政、経済等の中心である地方拠点都市。人口は微減傾向。 |           |                 |                 |                                    |            |     |      |      |      |      |
|                             | 前年標準価格   | 58,000 円/㎡   |                       |   |           |                 |                 | 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   |  |                       |   |           |                 |                 | 特に変動要因はないが居住環境の良否による二極化等から需要は概ね堅調。 |            |     |      |      |      |      |
|                             | 代表標準地  | 標準地  |                       |   |           |                 |                 | 個別的要因                              |            |     |      |      |      |      |
|                             | 標準地番号  | 標準地  |                       |   |           |                 |                 | 個別的要因に変動はない。                       |            |     |      |      |      |      |
|                             | 公示価格   | 円/㎡  |                       |   |           |                 |                 |                                    |            |     |      |      |      |      |
|                             | 変動率  | 年間   | 0.0 %                 | 半年間   | %         |                 |                 |                                    |            |     |      |      |      |      |

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

|          |              |          |            |              |
|----------|--------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | 株式会社設楽総合鑑定所  |
| 前橋(県)-25 | 群馬県          | 第1       | 氏名         | 不動産鑑定士 設楽 篤司 |
| 鑑定評価額    | 18,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 54,900 円/㎡ |              |

1 基本的事項

|            |            |          |          |        |                     |            |
|------------|------------|----------|----------|--------|---------------------|------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月7日 | (6)路線価 | [令和5年1月]<br>路線価又は倍率 | 44,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和5年6月10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   | 前橋市元総社町字屋敷2193番1外   |                          |                  |                  | 地積 (㎡)           | 332 ( )                | 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)<br>(その他) |                        |       |  |      |   |
|                             | 1.5:1  | 住宅 W2   | 一般住宅、農家住宅、店舗等が混在する県道沿い地域 | 北13m県道、東側道       | 水道、ガス、下水         | 新前橋 2.2km        |                        |                        |       |  |      |   |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 200 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m   |                          |                  | 標準的使用            | 低層店舗住宅併用地        |                        |                        |       |  |      |   |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口 約 20 m、奥行 約 16.5 m、規模 330 ㎡程度、形状 ほぼ長方形   |                          |                  |                  |                  |                        |                        |       |  |      |   |
|                             | 地域的特性  | 特記事項  | 住商混在の県道沿い地域              | 街路               | 基準方位北 1.3 m 県道   | 交通施設             | 新前橋駅 北西方 2.2 km        | 法令 1住居 (60, 200)<br>規制 |       |  |      |   |
|                             | 地域要因の将来予測  | 県道沿いに住宅のほか店舗や事務所等が混在する。県道北側は区画整理区域なので商業多様性は漸次増大すると予測する。コロナ禍は和らぎ景気は持ち直し傾向で地価は横ばい基調で推移している。   |                          |                  |                  |                  |                        |                        |       |  |      |   |
| (3) 最も有効使用の判定               | 低層店舗住宅併用地  |   |                          |                  | (4) 対象基準地の個別的要因  | 方位角地             | 0.0<br>0.0             |                        |       |  |      |   |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格  | 54,900 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                   | 同一需給圏は前橋市の市街地周辺の沿道系地域を中心とする混在住宅地域である。需要者の中心は前橋市に戸建住宅や併用住宅を求める個人である。景気は持ち直し傾向で有効需要は少し増大傾向。県道北側は区画整理区域で将来性はあるが取引は少ない。市場滞留期間は少し短期化が見込まれる。新旧住宅のほか事業所や共同住宅等も混在する県道沿いで、市場の中心価格帯は把握できない。                    |   |                          |                  |                  |                  |                        |                        |       |  |      |   |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 取引価格は比準価格重視で決定されている。上記比準価格は競争関係にある信頼できる事例から求めたもので信頼できる。収益価格は、アパート需要のある地域なので共同住宅を想定したが、市場は収益低水準を織り込んでおり、価格決定への影響はないと判断した。快適性を重視する併用系住宅地域なので収益価格は参考止め、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地とは均衡を得ていると判断した。 |   |                          |                  |                  |                  |                        |                        |       |  |      |   |
| (8) 公示価格とした                 | 代表標準地  | 標準地   | 時点修正                     | 標準化補正            | 地域要因の比較          | 個別的要因の比較         | 対象基準地の規準価格 (円/㎡)       | 内訳                     | 標準化補正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +5.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -3.0<br>交通 +2.0<br>環境 +43.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 公示価格   | 前橋-12   | [ 100.0 ]<br>100         | 100<br>[ 105.0 ] | 100<br>[ 141.5 ] | [ 100.0 ]<br>100 | 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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                         |
|                             | 前年指定基準地の価格   |   | [ ]<br>100               | 100<br>[ ]       | 100<br>[ ]       | [ ]<br>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   | 54,900 円/㎡  |                          |                  |                  |                  |                        |                        |       |  |      |   |
|                             | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討   | 代表標準地 標準地   |                          |                  |                  |                  |                        |                        |       |  |      |   |
|                             | 標準地番号  |   |                          |                  |                  |                  |                        |                        |       |  |      |   |
|                             | 公示価格   |   |                          |                  |                  |                  |                        |                        |       |  |      |   |
|                             | 変動率  | 年間 0.0 %  | 半年間 %                    |                  |                  |                  |                        |                        |       |  |      |   |
|                             | 変動状況要因の  | <p>[ 一般的要因 ] コロナ禍は和らぎ景気は持ち直し傾向が続く見込み。不動産市場は利便性による二極化が今後も続く予測する。</p> <p>[ 地域要因 ] 一般住宅のほか貸家、共同住宅等もある混在住宅地域。県道改良の進捗で街路条件は向上したが、当面環境条件等の変化はない。</p> <p>[ 個別的要因 ] 市場競争力に影響を及ぼす個別的要因の変化は特ない。</p> |                          |                  |                  |                  |                        |                        |       |  |      |   |

# 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和5年7月12日提出  
前橋(県)-26 宅地-1

|          |              |          |            |             |
|----------|--------------|----------|------------|-------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | 近藤総合鑑定事務所   |
| 前橋(県)-26 | 群馬県          | 第1       | 氏名         | 不動産鑑定士 近藤 仁 |
| 鑑定評価額    | 12,100,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 55,700 円/㎡ |             |

## 1 基本的事項

|            |            |          |          |                                       |            |
|------------|------------|----------|----------|---------------------------------------|------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月7日 | (6)路線価<br>[令和5年1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 44,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和5年6月9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   | 前橋市関根町三丁目5番29   |                    |   |                  | 地積 (㎡)           | 217 ( )                   | 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状況    | 1中専 (60,200)<br><br>(その他) |                       |  |      |   |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 110 m、西 130 m、南 0 m、北 30 m  |                    | 標準の使用   | 戸建住宅地            |                  |                           |                       |  |      |   |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口約 11.0 m、奥行約 20 m、規模  |                    | 220㎡程度、形状 長方形   |                  |                  |                           |                       |  |      |   |
|                             | 地域的特性  | 特記事項  | 郊外の文教施設や公園等に近い住宅地域 | 街路  | 標準方位 北 6 m市道     | 交通施設             | 前橋駅 北西方7km                | 法令 1中専 (60,200)<br>規制 |  |      |   |
|                             | 地域要因の将来予測  | 郊外の区画整然とした住宅地域で地域要因に特別な変動はみられず標準的使用は当面現状並にて推移と予測。河川寄りではあるが根強い人気に支えられ、ウィズコロナの下で需要は当面は底堅く推移と予測。 |                    |   |                  |                  |                           |                       |  |      |   |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地  |   | (4) 対象基準地の個別的要因    | 方位 +5.0   |                  |                  |                           |                       |  |      |   |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格  | 55,700 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                   | 同一需給圏は前橋市街地北部を中心とする戸建住宅地域の圏域。需要者は前橋市内や周辺市町からのサラリーマン層が大半。住環境良好な区画整然とした住宅地域で、文教施設や公園等にも近いことから人気は根強く需給関係は比較的安定している。土地は1,200万円程度が需要の中心。新築の戸建住宅は2,500~3,000万円程度が需要の中心。  |   |                    |   |                  |                  |                           |                       |  |      |   |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 当地域は共同住宅も散見される地域であるが、基準地は画地規模が小さく競争力のある賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではないため、収益価格は試算を断念した。そこで居住の快適性を重視する住宅地域でもあり、自用目的での取引が主で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、多数の信頼性のある取引事例に基づく比準価格を採用し、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         | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳                        | 標準化補正                 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +5.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 -2.0<br>交通 +3.0<br>環境 -11.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 公示価格 前橋-6  | [ 99.8 ]<br>100   | 100<br>[ 105.0 ]   | 100<br>[ 89.8 ]   | [ 105.0 ]<br>100 | 55,700           |                           |                       |  |      |   |
| (9) 指定基準地からの検討              | 指定基準地番号  | 時点修正  | 標準化補正              | 地域要因の比較   | 個別的要因の比較         | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 内訳                        | 標準化補正                 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                         |
|                             | 前年指定基準地の価格   | [ ]<br>100  | 100<br>[ ]         | 100<br>[ ]  | [ ]<br>100       |                  |                           |                       |  |      |   |
| (10) 対年標準価格等の前か             | -1 対象基準地の検討  |   | 価格変動要因の            | [ 一般的要因 ] 県庁所在の中核都市。人口は減少継続。新型コロナの地価への影響は減少傾向とみられるが用途や地域により土地需要の二極化が進行。 |                  |                  |                           |                       |  |      |   |
|                             | 継続 新規<br>前年標準価格 55,700 円/㎡   |   |                    | [ 地域要因 ] 熟成しつつある戸建住宅地域で、特別な地域要因の変動はみられない。                               |                  |                  |                           |                       |  |      |   |
|                             | -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  | 0.0 %              | 半年間   | %                |                  |                           |                       |  |      |   |

|          |             |        |          |                   |       |
|----------|-------------|--------|----------|-------------------|-------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所 |       |
| 前橋(県)-27 | 群馬県         | 第1     | 氏名       | 不動産鑑定士            | 小池 龍太 |
| 鑑定評価額    | 4,940,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 25,200 円/㎡        |       |

1 基本的事項

|            |            |          |           |        |          |      |
|------------|------------|----------|-----------|--------|----------|------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月11日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 円/㎡  |
| (2)実地調査日   | 令和5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  | 前橋市堀越町1063番3  |                                  |         |                | 地積 (㎡)         | 196 ( )                  | 法令上の規制等              |       |     |      |     |      |
|                             | 形状  | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況                      | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況       | 主要な交通施設との接近の状況 | (都)1住居 (60,200)<br>(その他) |                      |       |     |      |     |      |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東30m、西50m、南100m、北50m  |                                  | 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15.5m、規模195㎡程度、形状長方形  |                                  |         |                |                |                          |                      |       |     |      |     |      |
|                             | 地域的特性   | 特記事項  | 大胡地区中心部に近い県道背後の既成住宅地域。           | 街路      | 標準方位北5.0m市道    | 交通施設           | 大胡駅北方600m                | 法令規制 (都)1住居 (60,200) |       |     |      |     |      |
|                             | 地域要因の将来予測   | 赤城山の南麓、荒砥川右岸に位置する大胡地区の中心部に程近い既成住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。需要は乏しく地価は当面の間は下落傾向が継続すると予測する。 |                                  |         |                |                |                          |                      |       |     |      |     |      |
| (3) 最も有効使用の判定               | 低層住宅地   |   |                                  |         | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位             | +1.0                     |                      |       |     |      |     |      |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  | 25,200 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                   | 同一需給圏は前橋市旧郡部を中心とする住宅地域一円。主たる需要者は前橋市内に通勤する30代から40代を中心とする一次取得者層である。義務教育施設等の公共施設は付近に存するものの地縁的選好性が強い。同一需給圏外からの転入者は少なく、需要は弱含み傾向にある。需要の中心価格帯は土地のみ(60坪程度)で、総額500万円程度、新築戸建住宅で2,000万円前後である。                              |   |                                  |         |                |                |                          |                      |       |     |      |     |      |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であることから、対象不動産に賃貸用の建物の建築を想定することは現実的ではなく、収益価格の適用は断念した。対象不動産の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |   |                                  |         |                |                |                          |                      |       |     |      |     |      |
| (8) 公示価格とした                 | 代表標準地   | 標準地   | 時点修正                             | 標準化補正   | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較       | 対象基準地の規準価格 (円/㎡)         | 内訳                   | 街路    | 0.0 | 地域要因 | 街路  | +1.0 |
|                             | 標準地番号   | 前橋-2  | [99.1/100]                       | 100     | [101.0]        | [87.2]         | 100                      | 25,300               | 標準化補正 | 交通  | 0.0  | 環境  | -2.0 |
| (9) 指定基準地からの検討              | 指定基準地番号   | 伊勢崎(県)-16   | 時点修正                             | 標準化補正   | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較       | 対象基準地の比準価格 (円/㎡)         | 内訳                   | 街路    | 0.0 | 地域要因 | 交通  | -1.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格  | 26,600 円/㎡  | [100.0/100]                      | 100     | [101.0]        | [105.0]        | 100                      | 25,300               | 標準化補正 | 環境  | 0.0  | 環境  | +5.0 |
| (10) 対年間の標準価格等の前            | -1 対象基準地の検討   |   | 継続 新規                            |         | [ ]            | [ ]            | [ ]                      | [ ]                  | [ ]   | [ ] | [ ]  | [ ] | [ ]  |
|                             | 前年標準価格  | 25,700 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   | 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 | 行政  | -1.0 |
|                             | 標準地番号   |   | [ ]                              | 100     | [ ]            | [ ]            | 100                      |                      | 標準化補正 | 行政  | 0.0  | その他 | 0.0  |
|                             | 公示価格  | 円/㎡   | [ ]                              | 100     | [ ]            | [ ]            | 100                      |                      | 標準化補正 | その他 | 0.0  | その他 | 0.0  |
|                             | 変動率   | 年間  | -1.9%                            | 半年間     | %              | [ ]            |                          |                      |       |     |      |     |      |
|                             | -1 対象基準地の検討   |   | 継続 新規                            |         | [ ]            | [ ]            | [ ]                      | [ ]                  | [ ]   | [ ] | [ ]  | [ ] | [ ]  |
|                             | 前年標準価格  | 25,700 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   | 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 | 行政  | -1.0 |
|                             | 標準地番号   |   | [ ]                              | 100     | [ ]            | [ ]            | 100                      |                      | 標準化補正 | 環境  | 0.0  | 環境  | +5.0 |
|                             | 公示価格  | 円/㎡   | [ ]                              | 100     | [ ]            | [ ]            | 100                      |                      | 標準化補正 | 行政  | 0.0  | その他 | 0.0  |
|                             | 変動率   | 年間  | -1.9%                            | 半年間     | %              | [ ]            |                          |                      |       |     |      |     |      |
|                             | -1 対象基準地の検討   |   | 継続 新規                            |         | [ ]            | [ ]            | [ ]                      | [ ]                  | [ ]   | [ ] | [ ]  | [ ] | [ ]  |
|                             | 前年標準価格  | 25,700 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   | 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 | 行政  | -1.0 |
|                             | 標準地番号   |   | [ ]                              | 100     | [ ]            | [ ]            | 100                      |                      | 標準化補正 | 環境  | 0.0  | 環境  | +5.0 |
|                             | 公示価格  | 円/㎡   | [ ]                              | 100     | [ ]            | [ ]            | 100                      |                      | 標準化補正 | 行政  | 0.0  | その他 | 0.0  |
|                             | 変動率   | 年間  | -1.9%                            | 半年間     | %              | [ ]            |                          |                      |       |     |      |     |      |
|                             | -1 対象基準地の検討   |   | 継続 新規                            |         | [ ]            | [ ]            | [ ]                      | [ ]                  | [ ]   | [ ] | [ ]  | [ ] | [ ]  |
|                             | 前年標準価格  | 25,700 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   | 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 | 行政  | -1.0 |
|                             | 標準地番号   |   | [ ]                              | 100     | [ ]            | [ ]            | 100                      |                      | 標準化補正 | 環境  | 0.0  | 環境  | +5.0 |
|                             | 公示価格  | 円/㎡   | [ ]                              | 100     | [ ]            | [ ]            | 100                      |                      | 標準化補正 | 行政  | 0.0  | その他 | 0.0  |
|                             | 変動率   | 年間  | -1.9%                            | 半年間     | %              | [ ]            |                          |                      |       |     |      |     |      |
|                             | -1 対象基準地の検討   |   | 継続 新規                            |         | [ ]            | [ ]            | [ ]                      | [ ]                  | [ ]   | [ ] | [ ]  | [ ] | [ ]  |
|                             | 前年標準価格  | 25,700 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   | 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 | 行政  | -1.0 |
|                             | 標準地番号   |   | [ ]                              | 100     | [ ]            | [ ]            | 100                      |                      | 標準化補正 | 環境  | 0.0  | 環境  | +5.0 |
|                             | 公示価格  | 円/㎡   | [ ]                              | 100     | [ ]            | [ ]            | 100                      |                      | 標準化補正 | 行政  | 0.0  | その他 | 0.0  |
|                             | 変動率   | 年間  | -1.9%                            | 半年間     | %              | [ ]            |                          |                      |       |     |      |     |      |
|                             | -1 対象基準地の検討   |   | 継続 新規                            |         | [ ]            | [ ]            | [ ]                      | [ ]                  | [ ]   | [ ] | [ ]  | [ ] | [ ]  |
|                             | 前年標準価格  | 25,700 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   | 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 | 行政  | -1.0 |
|                             | 標準地番号   |   | [ ]                              | 100     | [ ]            | [ ]            | 100                      |                      | 標準化補正 | 環境  | 0.0  | 環境  | +5.0 |
|                             | 公示価格  | 円/㎡   | [ ]                              | 100     | [ ]            | [ ]            | 100                      |                      | 標準化補正 | 行政  | 0.0  | その他 | 0.0  |
|                             | 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   |  |
| 前橋(県)-28 | 群馬県         | 第1     | 氏名       | 福田 清隆      |  |
| 鑑定評価額    | 3,740,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 23,400 円/㎡ |  |

1 基本的事項

|            |            |          |           |        |          |      |
|------------|------------|----------|-----------|--------|----------|------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月10日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 円/㎡  |
| (2)実地調査日   | 令和5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   | 前橋市茂木町392番3   |             |           |          | 地積(㎡)          | 160                             | 法令上の規制等     |              |   |                                      |     |      |
|                             | 形状   | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況 | 接面道路の状況   | 供給処理施設状況 | 主要な交通施設との接近の状況 | (都)1住居(60,200)<br>(その他)(60,160) |             |              |   |                                      |     |      |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東100m、西50m、南100m、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12m、規模180㎡程度、形状ほぼ長方形  |             |           |          |                |                                 |             |              |   |                                      |     |      |
| (3) 最有効使用の判定                | 地域的特性  | 特記事項  | 街路          | 基準方位北4m市道 | 交通施設     | 大胡駅南西方950m     | 法令(都)1住居(60,160) 規制             |             |              |   |                                      |     |      |
|                             | 地域要因の将来予測  | 生活利便性や居住環境のやや劣る大胡地区の住宅地域で、今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。地価は景気の先行き不透明感や人口減少等を反映して下落傾向にて推移すると予測する。 |             |           |          |                |                                 |             |              |   |                                      |     |      |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格  | 23,400 円/㎡  |           |          |                |                                 |             |              |   |                                      |     |      |
|                             | 収益還元法  | 収益価格  | / 円/㎡       |           |          |                |                                 |             |              |   |                                      |     |      |
|                             | 原価法  | 積算価格  | / 円/㎡       |           |          |                |                                 |             |              |   |                                      |     |      |
|                             | 開発法  | 開発法による価格  | / 円/㎡       |           |          |                |                                 |             |              |   |                                      |     |      |
| (4) 対象基準地の個別的要因             | 方位 +2.0  |   |             |           |          |                |                                 |             |              |   |                                      |     |      |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は大胡地区の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした第一次取得者層または地縁関係者。生活利便性や居住環境のやや劣る住宅地域であり、旧市部への回帰現象や居住環境等の良否による二極化等から需要は極めて弱含みの状態にある。市場での中心価格帯は画地規模180㎡程度で土地は400万円程度、新築の戸建住宅は1,800万円程度である。        |   |             |           |          |                |                                 |             |              |   |                                      |     |      |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺には共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、画地規模が小さく、競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため収益価格は求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、指定基準地及び類似の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 |
|                             | 標準地番号  | 前橋-13   | [99.0]      | 100       | 100      | [102.0]        | 23,400                          |             | 交通           | 0.0   |                                      | 交通  | +1.0 |
| (9) 指定からの検討                 | 指定基準地番号  | 伊勢崎(県)-16   | [100.0]     | 100       | 100      | [102.0]        | 23,400                          | 環境          | 0.0          | 環境  | -18.0                                |     |      |
|                             | 前年指定基準地の価格   | 26,600 円/㎡  | 100         | [101.0]   | [114.6]  | 100            | 画地                              | +1.0        | 行政           | 0.0   | 行政                                   | 0.0 |      |
| (10) 対年の検討                  | -1 対象基準地の検討  | 継続  |             |           |          |                |                                 | 価格変動要因の     | [要 因]        | 景気は先行き不透明感が残る。県庁所在地で行政、経済等の中心である地方拠点都市。人口は微減傾向。 |                                      |     |      |
|                             | 新規   | 前年標準価格  | 23,800 円/㎡  |           |          |                |                                 |             |              | [地 域 要 因]                                       | 特に変動要因はないが居住環境の良否による二極化等から需要は極めて弱含み。 |     |      |
| 対年の検討                       | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討   | 代表標準地   |             |           |          |                |                                 | [個 別 的 要 因] | 個別的要因に変動はない。 |   |                                      |     |      |
|                             | 標準地  | 標準地   |             |           |          |                |                                 |             |              |   |                                      |     |      |
| 対年の検討                       | 標準地番号  |   |             |           |          |                |                                 |             |              |   |                                      |     |      |
| 対年の検討                       | 公示価格   | 円/㎡   |             |           |          |                |                                 |             |              |   |                                      |     |      |
| 対年の検討                       | 変動率  | 年間  | -1.7 %      | 半年間       | %        |                |                                 |             |              |   |                                      |     |      |

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

|          |             |        |          |                   |       |
|----------|-------------|--------|----------|-------------------|-------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所 |       |
| 前橋(県)-29 | 群馬県         | 第1     | 氏名       | 不動産鑑定士            | 小池 龍太 |
| 鑑定評価額    | 3,120,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 15,500 円/㎡        |       |

1 基本的事項

|            |            |          |           |        |          |      |
|------------|------------|----------|-----------|--------|----------|------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月11日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 円/㎡  |
| (2)実地調査日   | 令和5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   | 前橋市堀越町1597番10  |                          |         |               | 地積 (㎡)           | 201 ( )       | 法令上の規制等             |          |         |         |
|                             | 形状   | 敷地の利用の現況   | 周辺の土地の利用の状況              | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況      | 主要な交通施設との接近の状況   | (都) (70, 200) |                     |          |         |         |
|                             | 台形 1:1.5   | 住宅 W2  | 一般住宅、農家住宅等が見られる農地の多い住宅地域 | 東6m市道   | 水道            | 大胡 2km           | (その他)         |                     |          |         |         |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 15 m、西 160 m、南 170 m、北 430 m 標準的使用 低層住宅地                                     |                          |         |               |                  |               |                     |          |         |         |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口約 12 m、奥行約 18 m、規模 216 ㎡程度、形状 長方形  |                          |         |               |                  |               |                     |          |         |         |
|                             | 地域的特性  | 特記事項   | 大胡地区郊外の傾斜地勢の住宅地域         | 街路      | 基準方位北 6.0 m市道 | 交通施設             | 大胡駅 北方2km     | 法令 (都) (70, 200) 規制 |          |         |         |
|                             | 地域要因の将来予測  | 赤城山の南麓、荒砥川右岸に位置する大胡地区郊外の住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。需要に乏しく地価は当面の間は下落傾向が継続すると予測する。 |                          |         |               |                  |               |                     |          |         |         |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層住宅地  |  |                          |         |               | (4) 対象基準地の個別的要因  | 方位 +2.0       |                     |          |         |         |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格 15,500 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                   | 同一需給圏は前橋市旧郡部を中心とする住宅地域一円。主たる需要者は前橋市内に通勤する30代から40代を中心とする総額を抑えた一次取得者層である。日用品・最寄品等の販売施設は乏しく利便性の劣るエリアであることに加え、地縁的選好性が強い為、同一需給圏外からの転入者は少なく、需要は弱含み傾向にある。需要の中心価格帯は土地のみ(60坪~70坪程度)で、総額300万円~400万円程度、新築戸建住宅で1,000万円台後半である。    |  |                          |         |               |                  |               |                     |          |         |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 近隣地域は農家住宅等が見られる農地の多い郊外の住宅地域で、主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であることから、対象不動産に賃貸用の建物の建築を想定することは現実的ではなく、収益価格の適用は断念した。対象不動産の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であるため、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |  |                          |         |               |                  |               |                     |          |         |         |
| (8) 公示価格                    | 代表標準地 標準地  | 時点修正   | 標準化補正                    | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較      | 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 内訳            | 標準化補正               | 街路 0.0   | 地域要因    | 街路 0.0  |
|                             | 標準地番号 前橋-2   |  |                          |         |               | 15,500           | 内訳            | 交通 0.0              | 環境 +41.0 | 行政 -1.0 | 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 0.0   | 地域要因    | 街路 0.0  |
|                             | 伊勢崎(県)-16  |  |                          |         |               | 15,500           | 内訳            | 交通 0.0              | 環境 +67.0 | 行政 0.0  | その他 0.0 |
| (10) 対象標準地の前                | -1 対象基準地の検討  | 継続 新規  |                          |         |               |                  |               |                     |          |         |         |
|                             | 前年標準価格   | 15,800 円/㎡   |                          |         |               |                  |               |                     |          |         |         |
|                             | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討   | 代表標準地 標準地  |                          |         |               |                  |               |                     |          |         |         |
|                             | 標準地番号  | 公示価格 円/㎡   |                          |         |               |                  |               |                     |          |         |         |
|                             | 変動率  | 年間   | -1.9%                    | 半年間     | %             |                  |               |                     |          |         |         |
|                             |  | [一般的要因] 新型コロナウイルス感染症拡大による一時的な停滞から回復が見られるものの、未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がある。            |                          |         |               |                  |               |                     |          |         |         |
|                             |  | [地域要因] 旧郡部の大胡地区郊外の住宅地域であり、地縁的選好性が強く需要は弱含みである。                                  |                          |         |               |                  |               |                     |          |         |         |
|                             |  | [個別的要因] 個別的要因に変動はない。   |                          |         |               |                  |               |                     |          |         |         |

鑑定評価書 (令和5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)石川不動産鑑定士事務所. Includes rows for 前橋(県)-30 and 鑑定評価額 (6,610,000 円, 13,400 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. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年6月15日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections (1-10). (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. Includes detailed descriptions of the property and market conditions.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

|          |              |        |          |                |           |
|----------|--------------|--------|----------|----------------|-----------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | (有)石川不動産鑑定士事務所 |           |
| 前橋(県)-31 | 群馬県          | 第1     | 氏名       | 不動産鑑定士         | 石川 直美     |
| 鑑定評価額    | 13,200,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 |                | 9,600 円/㎡ |

1 基本的事項

|            |            |          |          |        |          |      |
|------------|------------|----------|----------|--------|----------|------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月7日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 円/㎡  |
| (2)実地調査日   | 令和5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  | 前橋市柏倉町1633番1   |  |                |                | 地積(㎡)  | 1,376                                 | 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)<br>(70,200)                       |         |       |               |      |             |
|                             | 1:1   | 住宅W1   | 農家住宅を主体に小規模事業所等が混在し、農地も多い住宅地域          | 東6.5m市道、背面道    | 水道             | 大胡5.5km  | (その他)<br>(80,200)                     |         |       |               |      |             |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東1,200m、西1,200m、南300m、北700m                          |  | 標準的使用          | 低層住宅地          |  |                                       |         |       |               |      |             |
|                             | 標準的画地の形状等   | 間口約30m、奥行約30m、規模900㎡程度、形状ほぼ正方形                       |  |                |                |  |                                       |         |       |               |      |             |
|                             | 地域的特性   | 特記事項   | 農家住宅の中に一般住宅、事業所、農地等が混在する中心部から距離のある住宅地。 | 街路             | 標準方位北6.5m市道    | 交通施設   | 大胡駅北方5.5km<br>法令(都)<br>(80,200)<br>規制 |         |       |               |      |             |
|                             | 地域要因の将来予測   | 今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、当面は現況を維持すると予測される。 |  |                |                |  |                                       |         |       |               |      |             |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層住宅地   |  |  |                | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位 +2.0  |                                       |         |       |               |      |             |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   | 9,600 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                   | 同一需給圏は前橋市の市街地及びその周辺の圏域で戸建住宅と共同住宅等が混在する住宅地域。需要者は前橋市在住者が多く、市外転入者は少ない。県内経済は新型コロナウイルス感染症等の影響は薄らぎ、不動産需要は安定している。ただし、利便性が良好であっても選好性の低い地域では地価は横這い、下落傾向を示している。市場の中心となる価格帯は土地が600万円前後、新築戸建てで2200万円~2400万円前後である。 |  |  |                |                |  |                                       |         |       |               |      |             |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。また基準地の存する地域は戸建住宅中心であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域であるため、収益価格は求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。      |  |  |                |                |  |                                       |         |       |               |      |             |
| (8) 公示価格                    | 代表標準地   | 標準地  | 時点修正                                   | 標準化補正          | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較   | 対象基準地の規準価格(円/㎡)                       | 内訳      | 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/㎡  | [ ]<br>100                             | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100   |                                       |         |       |               |      |             |
| (9) 指定からの検討                 | 指定基準地番号   | 伊勢崎(県)-16  | 時点修正                                   | 標準化補正          | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較   | 対象基準地の比準価格(円/㎡)                       | 内訳      | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
|                             | 前年指定基準地の価格  | 26,600 円/㎡   | [100.0]<br>100                         | 100<br>[101.0] | 100<br>[280.1] | [102.0]<br>100   | 9,590                                 |         |       |               |      |             |
| (10) 対象基準地の前                | -1 対象基準地の検討   | 継続   | 新規                                     | 価格変動要因の        | [ 要因 ]         | 新型コロナウイルス感染症等の影響は薄らぎ景気の先行きは安定傾向を示すが相対的に需要が弱い住宅地の地価は下落傾向を示している。 |                                       |         |       |               |      |             |
|                             | -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                                    |                |                | 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、選好性の弱い地域の地価は未だ下落傾向に有る。                      |                                       |         |       |               |      |             |
|                             | 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   | -2.0 %                                 | 半年間            | %              |  |                                       |         |       |               |      |             |

|          |             |          |            |                 |
|----------|-------------|----------|------------|-----------------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名   | 業者名        | 有限会社武井清不動産鑑定事務所 |
| 前橋(県)-32 | 群馬県         | 第1       | 氏名         | 不動産鑑定士 武井 清     |
| 鑑定評価額    | 5,280,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 26,800 円/㎡ |                 |

1 基本的事項

|            |            |          |           |         |          |     |
|------------|------------|----------|-----------|---------|----------|-----|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月10日 | (6)路線価  | [令和5年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和5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   | 前橋市富士見町時沢字明神2196番14  |                                |         |              | 地積 (㎡)  | 197              | 法令上の規制等 |                  |     |       |      |     |       |
|                             | 形状   | 敷地の利用の現況   | 周辺の土地の利用の状況                    | 接面道路の状況 | 供給処理施設状況     | 主要な交通施設との接近の状況  | (都)1中専 (50, 100) | (その他)   |                  |     |       |      |     |       |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東100m、西100m、南100m、北100m  |                                |         | 標準の使用        | 戸建住宅地   |                  |         |                  |     |       |      |     |       |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口約15m、奥行約13.5m  |                                |         | 規模           | 200㎡程度、形状 長方形   |                  |         |                  |     |       |      |     |       |
| (3) 最有効使用の判定                | 地域的特性  | 特記事項   | 旧郡部の古くからの住宅団地で、新旧の戸建住宅が混在している。 | 街路      | 基準方位北 4.5m市道 | 交通施設  | 前橋駅 北方6.9km      | 法令規制    | (都)1中専 (50, 100) |     |       |      |     |       |
|                             | 地域要因の将来予測  | 旧郡部の古くからの住宅団地であり競争力は相対的に弱く需要はやや弱い。しばらく需要の弱い状況は続くものと思われる、地価は弱含み傾向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   | 26,800 円/㎡                     |         |              |   |                  |         |                  |     |       |      |     |       |
|                             | 収益還元法  | 収益価格   | / 円/㎡                          |         |              |   |                  |         |                  |     |       |      |     |       |
|                             | 原価法  | 積算価格   | / 円/㎡                          |         |              |   |                  |         |                  |     |       |      |     |       |
|                             | 開発法  | 開発法による価格   | / 円/㎡                          |         |              |   |                  |         |                  |     |       |      |     |       |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は前橋市郊外の住宅地域である。需要者は前橋市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心である。住宅地では需要堅調地区とそれ以外の地区で地価動向が異なる二極化の傾向が顕著である。近隣地域は旧郡部の古くからの住宅団地で、新旧の戸建住宅が混在しており、旧郡部の競争力の相対的弱さを反映して需要はやや弱い。売買の中心価格帯は土地で500~700万円程度、新築住宅で2,000万円前後で規模品等によりばらつきがある。 |  |                                |         |              |   |                  |         |                  |     |       |      |     |       |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については戸建住宅を中心とする住宅地域であり、共同住宅の想定が困難なため適用することができなかった。以上より、市場の実態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、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  | 対象標準地の標準価格 (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  | 渋川-2   | [ 99.7 ]                       | 100     | 100          | [ 103.0 ]   | 26,800           | 内訳      | 交通               | 0.0 | 環境    | +7.0 | 行政  | +28.0 |
| (9) 指定標準地からの検討              | 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     | 対象標準地の標準価格 (円/㎡)  | 内訳               | 標準化補正   | 街路               | 0.0 | 地域要因  | 街路   | 0.0 |       |
|                             | 前年指定標準地の価格   | [ ]  | 100                            | 100     | [ ]          | [ ]   | 内訳               | 交通      | 0.0              | 環境  | +28.0 | 行政   | 0.0 |       |
| (10) 対年の標準価格の検討             | -1 対象標準地の検討  | 継続   | 新規                             | 前年標準価格  | 26,900 円/㎡   |   |                  |         |                  |     |       |      |     |       |
|                             | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討   | 代表標準地  | 標準地                            | 標準地番号   | 公示価格         | 円/㎡   |                  |         |                  |     |       |      |     |       |
| 変動率                         |  | 年間   | -0.4 %                         | 半年間     | %            | 変動状況<br>[ 一般的要因 ] 前橋市は人口微減、高齢化率上昇傾向。ここ数年の土地取引件数、新設住宅着工戸数は概ね横這い傾向。コロナ禍からの回復が見られる。<br>[ 地域要因 ] 旧郡部の古くからの戸建住宅団地であり、特筆すべき地域要因の変化は見られず、地価は弱含み傾向で推移している。<br>[ 個別的要因 ] 特筆すべき個別的要因の変動はない。 |                  |         |                  |     |       |      |     |       |

# 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

|          |             |          |            |                 |
|----------|-------------|----------|------------|-----------------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名   | 業者名        | 有限会社武井清不動産鑑定事務所 |
| 前橋(県)-33 | 群馬県         | 第1       | 氏名         | 不動産鑑定士 武井 清     |
| 鑑定評価額    | 7,770,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 23,400 円/㎡ |                 |

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |   |   |                            |                             |  |                  |                  |                  |       |     |      |      |     |       |
|-----------------------------|---|---|----------------------------|-----------------------------|--|------------------|------------------|------------------|-------|-----|------|------|-----|-------|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等  | 前橋市富士見町田島字新井867番3   |                            |                             |  | 地積 (㎡)           | 332 ( )          | 法令上の規制等          |       |     |      |      |     |       |
|                             | 形状  | 敷地の利用の現況  | 周辺の土地の利用の状況                | 接面道路の状況                     | 供給処理施設状況   | 主要な交通施設との接近の状況   | (都)2中専 (60, 200) |                  |       |     |      |      |     |       |
|                             | 1:1.5   | 住宅 W2   | 一般住宅の中に公共施設が介在し農地も見られる住宅地域 | 南東5m市道                      | 水道、下水  | 前橋 9.5km         | (その他)            |                  |       |     |      |      |     |       |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 250 m、西 150 m、南 100 m、北 100 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  | 街路                         | 基準方位北 5 m市道                 | 交通施設   | 前橋駅 北方9.5km      | 法令規制             | (都)2中専 (60, 200) |       |     |      |      |     |       |
|                             | 地域要因の将来予測   | 周辺に農地が多くみられる住宅地域で需要は弱い。特筆すべき地域要因の変化は見られず、当面、地価は下落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 +3.0  |                  |                  |                  |       |     |      |      |     |       |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格  |                            | 23,400 円/㎡                  |  |                  |                  |                  |       |     |      |      |     |       |
|                             | 収益還元法   | 収益価格  |                            | / 円/㎡                       |  |                  |                  |                  |       |     |      |      |     |       |
|                             | 原価法   | 積算価格  |                            | / 円/㎡                       |  |                  |                  |                  |       |     |      |      |     |       |
|                             | 開発法   | 開発法による価格  |                            | / 円/㎡                       |  |                  |                  |                  |       |     |      |      |     |       |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は前橋市郊外の住宅地域である。需要者は前橋市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心である。住宅地では需要堅調地区とそれ以外の地区で地価動向が異なる二極化の傾向が顕著である。近隣地域は依然として周辺に農地が多くみられる住宅地域で需要は弱い。売買の中心価格帯は土地は800万円前後、新築住宅は2,000万円～2,500万円程度で規模品等によりばらつき。 |   |                            |                             |  |                  |                  |                  |       |     |      |      |     |       |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については、賃貸市場の熟成度が低く賃貸需要が見込めないため適用できなかった。以上より、市場の実態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、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   | 渋川-2  | [ 99.7 ]                   | 100                         | 100  | [ 103.0 ]        | 23,400           | 内訳               | 標準化補正 | 交通  | 0.0  | 地域要因 | 交通  | +10.0 |
|                             | 公示価格  | 37,200 円/㎡  | 100                        | [ 103.0 ]                   | [ 158.4 ]  | 100              |                  | 内訳               | 標準化補正 | 環境  | 0.0  | 地域要因 | 環境  | +44.0 |
|                             |   |   |                            |                             |  |                  |                  | 内訳               | 標準化補正 | 画地  | +3.0 | 地域要因 | 行政  | 0.0   |
|                             |   |   |                            |                             |  |                  |                  | 内訳               | 標準化補正 | 行政  | 0.0  | 地域要因 | その他 | 0.0   |
|                             |   |   |                            |                             |  |                  |                  | 内訳               | 標準化補正 | その他 | 0.0  | 地域要因 |     |       |
| (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                         | [ ]  |                  | 内訳               | 標準化補正            | 交通    |     | 地域要因 | 交通   |     |       |
|                             | 円/㎡   | 100   | [ ]                        | [ ]                         | 100  |                  | 内訳               | 標準化補正            | 環境    |     | 地域要因 | 環境   |     |       |
|                             |   |   |                            |                             |  |                  | 内訳               | 標準化補正            | 画地    |     | 地域要因 | 行政   |     |       |
|                             |   |   |                            |                             |  |                  | 内訳               | 標準化補正            | 行政    |     | 地域要因 | その他  |     |       |
|                             |   |   |                            |                             |  |                  | 内訳               | 標準化補正            | その他   |     | 地域要因 |      |     |       |
| (10) 対年の検討                  | -1 対象基準地の検討   | 継続 新規   |                            | 価格変動状況                      | [ 一般的要因 ] 前橋市は人口微減、高齢化率上昇傾向。ここ数年の土地取引件数、新設住宅着工戸数は概ね横這い傾向。コロナ禍からの回復が見られる。 |                  |                  |                  |       |     |      |      |     |       |
|                             | 前年標準価格  | 23,700 円/㎡  |                            |                             | [ 地域要因 ] 周辺に農地が多くみられる住宅地域で需要は弱い。特筆すべき地域要因の変化は見られず、地価は下落傾向で推移している。        |                  |                  |                  |       |     |      |      |     |       |
|                             | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討  | 代表標準地 標準地   |                            | [ 個別的要因 ] 特筆すべき個別的要因の変動はない。 |  |                  |                  |                  |       |     |      |      |     |       |
|                             | 標準地番号   | 円/㎡   |                            |                             |  |                  |                  |                  |       |     |      |      |     |       |
|                             | 公示価格  | 円/㎡   |                            |                             |  |                  |                  |                  |       |     |      |      |     |       |
|                             | 変動率   | 年間  | -1.3 %                     | 半年間                         | %  |                  |                  |                  |       |     |      |      |     |       |

|          |             |          |            |                 |
|----------|-------------|----------|------------|-----------------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名   | 業者名        | 有限会社武井清不動産鑑定事務所 |
| 前橋(県)-34 | 群馬県         | 第1       | 氏名         | 不動産鑑定士 武井 清     |
| 鑑定評価額    | 9,760,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 29,400 円/㎡ |                 |

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |   |  |                                    |               |                 |                  |                 |                             |        |         |         |
|-----------------------------|---|--|------------------------------------|---------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------------------|--------|---------|---------|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等  | 前橋市富士見町原之郷字諏訪場1572番2   |                                    |               |                 | 地積 (㎡)           | 332 ( )         | 法令上の規制等                     |        |         |         |
|                             | 形状  | 敷地の利用の現況   | 周辺の土地の利用の状況                        | 接面道路の状況       | 供給処理施設状況        | 主要な交通施設との接近の状況   | (都) (70,200)    |                             |        |         |         |
|                             | 1:1.5   | 住宅 W1  | 一般住宅のほか店舗・事業所等が見られる県道沿いの住宅地域       | 西8.6m県道       | 水道、下水           | 前橋 7.3km         | (その他) 特定用途制限地域  |                             |        |         |         |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東 30 m、西 30 m、南 150 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 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   | 小学校に近い県道沿いの住宅地域であるが、周辺には農地も多く見られる。 | 街路            | 標準方位北 8.6 m市道   | 交通施設             | 前橋駅 北方7.3km     | 法令 規制 (都) 特定用途制限地域 (70,200) |        |         |         |
|                             | 地域要因の将来予測   | 県道沿線の住宅地域で用途の多様性は見られるが周辺には農地が多く見られ熟成度はやや劣る。当面、地価は下落傾向乃至弱含み傾向にて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 +1.0                     |        |         |         |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格 29,400 円/㎡  |                                    |               |                 |                  |                 |                             |        |         |         |
|                             | 収益還元法   | 収益価格 / 円/㎡   |                                    |               |                 |                  |                 |                             |        |         |         |
|                             | 原価法   | 積算価格 / 円/㎡   |                                    |               |                 |                  |                 |                             |        |         |         |
|                             | 開発法   | 開発法による価格 / 円/㎡   |                                    |               |                 |                  |                 |                             |        |         |         |
| (6) 市場の特性                   | 同一需給圏は前橋市郊外の住宅地域である。需要者は前橋市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心である。住宅地では需要堅調地区とそれ以外の地区で地価動向が異なる二極化の傾向が顕著である。近隣地域は小学校に近い県道沿いの戸建住宅を中心とした地域で併用住宅も見られるが、依然として農地も見られ、需要は弱い。売買の中心価格帯は土地は1,000万円前後、新築住宅は2,500万円前後で規模品等によりばらつきがある。 |  |                                    |               |                 |                  |                 |                             |        |         |         |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については、賃貸市場の熟成度が低く賃貸需要が見込めないため適用できなかった。以上より、市場の実態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、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 -3.0 |
|                             | 標準地番号 渋川-2  |  |                                    |               |                 |                  |                 | 交通 0.0                      | 環境 0.0 | 行政 0.0  | その他 0.0 |
|                             | 公示価格 37,200 円/㎡   | [ 99.7 ] / 100   | 100 [ 103.0 ]                      | 100 [ 123.5 ] | [ 101.0 ] / 100 | 29,400           |                 | 画地 +3.0                     | 行政 0.0 | その他 0.0 |         |
| (9) 指定基準地                   | 指定基準地番号   | 時点修正   | 標準化補正                              | 地域要因の比較       | 個別的要因の比較        | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 内訳              | 標準化補正                       | 街路 0.0 | 地域要因    | 街路 0.0  |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡  | [ ] / 100  | 100 [ ]                            | 100 [ ]       | [ ] / 100       |                  |                 | 交通 0.0                      | 環境 0.0 | 行政 0.0  | その他 0.0 |
| (10) 対年標準価格等の前              | -1 対象基準地の検討   | 継続 新規  |                                    |               |                 |                  |                 |                             |        |         |         |
|                             | 前年標準価格 29,700 円/㎡   | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討   |                                    |               |                 |                  |                 |                             |        |         |         |
|                             | 代表標準地 標準地   | 標準地番号 円/㎡  |                                    |               |                 |                  |                 |                             |        |         |         |
|                             | 変動率   | 年間 -1.0 %  | 半年間 %                              | 価格変動要因の       |                 |                  |                 |                             |        |         |         |
|                             |   | [ 一般的要因 ] 前橋市は人口微減、高齢化率上昇傾向。ここ数年の土地取引件数、新設住宅着工戸数は概ね横這い傾向。コロナ禍からの回復が見られる。   |                                    |               |                 |                  |                 |                             |        |         |         |
|                             |   | [ 地域要因 ] 県道沿いの住宅地域であるが、周辺には農地が多く見られ、特筆すべき地域要因の変化は見られず、地価は下落傾向にて推移している。     |                                    |               |                 |                  |                 |                             |        |         |         |
|                             |   | [ 個別的要因 ] 特筆すべき個別的要因の変動はない。  |                                    |               |                 |                  |                 |                             |        |         |         |

|          |              |        |          |          |            |
|----------|--------------|--------|----------|----------|------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 群馬土地株式会社 |            |
| 前橋(県)-35 | 群馬県          | 第1     | 氏名       | 福田 清隆    |            |
| 鑑定評価額    | 14,100,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 |          | 60,700 円/㎡ |

1 基本的事項

|            |            |          |           |        |          |            |
|------------|------------|----------|-----------|--------|----------|------------|
| (1)価格時点    | 令和5年7月1日   | (4)鑑定評価日 | 令和5年7月10日 | (6)路線価 | [令和5年1月] | 48,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和5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  | 前橋市大友町二丁目10番33   |                           |                |                | 地積(㎡)          | 233             | 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   | 住宅W2   | 一般住宅にアパートも見られる区画整然とした住宅地域 | 北6m市道          | 水道、ガス、下水       | 新前橋1.3km       | (その他)           |         |   |     |     |      |     |     |
| (2) 近隣地域                    | 範囲  | 東150m、西80m、南100m、北100m   |                           |                |                | 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16m、規模240㎡程度、形状ほぼ正方形   |                           |                |                | 地域的特性          | 特記事項            |         |   |     |     |      |     |     |
|                             | 地域的特性   | 市街地西方外周部の住宅地域  |                           | 街路             | 基準方位北6m市道      | 交通             | 新前橋駅北東方1.3km    | 法令      | 1住居(60,200)   |     |     |      |     |     |
|                             | 地域要因の将来予測   | 生活利便性や居住環境の比較的良好な住宅地域で、今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。地価は景気の先行き不透明感は依然として残るものの緩やかな上昇傾向にて推移すると予測する。 |                           |                |                |                |                 |         |   |     |     |      |     |     |
| (3) 最有効使用の判定                | 戸建住宅地   |  |                           |                |                | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位              |         |   | 0.0 |     |      |     |     |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法   | 比準価格   |                           |                | 60,700 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                   | 同一需給圏は前橋市の市街地西方を中心とする市街地外周部及び郊外の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした第一次取得者層。生活利便性や居住環境の比較的良好な住宅地域であり、旧市部への回帰現象や居住環境等の良否による二極化等から需要はやや強含みの状態にある。市場での中心価格帯は画地規模240㎡程度で土地は1,500万円程度、新築の戸建住宅は2,900万円程度である。 |  |                           |                |                |                |                 |         |   |     |     |      |     |     |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 周辺には共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、画地規模が小さく、競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため収益価格は求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、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   | 前橋-12  |                           |                |                |                | 60,600          |         | 環境  | 0.0 | 交通  |      | 0.0 | 環境  |
|                             | 公示価格  | 81,700 円/㎡   | [100.5]<br>100            | 100<br>[105.0] | 100<br>[129.0] | [100.0]<br>100 |                 | 行政      | 0.0   | 行政  | 0.0 | その他  | 0.0 |     |
| (9) 指定からの検討                 | 指定基準地番号   |  | 時点修正                      | 標準化補正          | 地域要因の比較        | 個別的要因の比較       | 対象基準地の比準価格(円/㎡) | 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/㎡  | [ ]<br>100                | 100<br>[ ]     | 100<br>[ ]     | [ ]<br>100     |                 |         | 環境  |     | 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         |                | 60,500 円/㎡      |         | <p>変動状況</p> <p>[要因] 景気は先行き不透明感が残る。県庁所在地で行政、経済等の中心である地方拠点都市。人口は微減傾向。</p> <p>[地域] 特に変動要因はないが居住環境の良否による二極化等から需要はやや強含み。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p> |     |     |      |     |     |
|                             | -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           |         |   |     |     |      |     |     |
|                             | 標準地番号   |  | 公示価格                      |                | 円/㎡            |                | 変動率             |         |   |     |     |      |     |     |
|                             | 年間  | +0.3 %   | 半年間                       | %              |                |                |                 |         |   |     |     |      |     |     |

# 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

|          |              |          |            |                 |
|----------|--------------|----------|------------|-----------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | 有限会社武井清不動産鑑定事務所 |
| 前橋(県)-36 | 群馬県          | 第1       | 氏名         | 不動産鑑定士 武井 清     |
| 鑑定評価額    | 18,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 30,600 円/㎡ |                 |

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

|                             |  |                                |                       |                  |  |   |                       |         |  |      |  |
|-----------------------------|--|--------------------------------|-----------------------|------------------|--|---|-----------------------|---------|--|------|--|
| (1) 基準地                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   | 前橋市下佐島町83番                     |                       |                  |  | 地積 (㎡)  | 587 ( )               | 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)<br>(その他) |         |  |      |  |
| (2) 近隣地域                    | 台形 1:1.2   | 住宅 L S 2                       | 農家住宅、一般住宅が混在する既成の住宅地域 | 北6m市道            | 水道   | 前橋大島 2.8km  |                       |         |  |      |  |
|                             | 範囲   | 東 150 m、西 150 m、南 70 m、北 150 m |                       | 標準の使用            | 戸建住宅地  |   |                       |         |  |      |  |
|                             | 標準的画地の形状等  | 間口 約 22 m、奥行 約 25 m、規模         |                       | 550 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 |  |   |                       |         |  |      |  |
| 地域的特性                       | 特記事項   | 農家住宅、一般住宅が混在する市街化調整区域内の住宅地域。   | 街路                    | 基準方位北 6 m 市道     | 交通施設   | 前橋大島駅 南西方 2.8km   | 法令規制 「調区」(70,200)     |         |  |      |  |
| 地域要因の将来予測                   | 前橋市南方郊外の住宅地域であり、市街化調整区域としての行政的制約の程度に変化はないが、周辺で日赤病院開院等が見られる。今後、地価は弱含み乃至横這い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       | 方位形状             | 0.0<br>0.0   |   |                       |         |  |      |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  | 比準価格                           | 30,600 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                   | 同一需給圏は前橋市郊外の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は前橋市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心である。近隣地域は農家住宅、一般住宅が混在する市街化調整区域内の住宅地域であり需要はやや弱い。売買の中心価格帯は土地 8 0 0 ~ 2, 0 0 0 万円程度、新築住宅 2, 5 0 0 万円前後で規模品等によりばらつきがある。 |                                |                       |                  |  |   |                       |         |  |      |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については市街化調整区域内の住宅地域で賃貸市場は成立していないため適用できなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0<br>交通 -3.0<br>環境 -22.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 公示価格 前橋-30   | [ 99.2 ]<br>100                | 100<br>[ 101.0 ]      | 100<br>[ 75.7 ]  | [ 100.0 ]<br>100   | 30,900  |                       |         |  |      |  |
| (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<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                          | 地域要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                        |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡   | [ ]<br>100                     | 100<br>[ ]            | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100   |   |                       |         |  |      |  |
| (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 ] 前橋市は人口微減、高齢化率上昇傾向。ここ数年の土地取引件数、新設住宅着工戸数は概ね横這い傾向。コロナ禍からの回復が見られる。 |   |                       |         |  |      |  |
|                             | -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/㎡   | [ 地域要因 ] 周辺地域では日赤病院の開院等が見られる。近隣地域での変化は見られず、地価は弱含み傾向で推移している。 |                       |         |  |      |  |
| 変動率                         | 年間   | -0.6 %                         | 半年間                   | %                | [ 個別的要因 ] 特筆すべき個別的要因の変動はない。  |   |                       |         |  |      |  |