

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	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所	
伊勢崎(県)-1	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士	原 孝幸
鑑定評価額	12,700,000 円		1㎡当たりの価格		41,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和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]	33,000 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	伊勢崎市太田町1109番				地積 (㎡)	306 ( )	法令上の規制等															
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (40, 80)  (その他)																
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 180 m、南 200 m、北 80 m		標準的使用	低層住宅地																		
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形		地域的特性	特記事項	土地区画整理事業が施行済の区画整然とした住宅地域	街路	標準方位 北 6 m市道	交通	伊勢崎駅 北西方1.6km	法令	1低専 (40, 80)											
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はないことから、当分の間、現状を維持すると予測する。地価は当面横ばいで推移すると予測する。																					
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	+3.0															
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,400 円/㎡																				
	収益還元法	収益価格	10,500 円/㎡																				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																				
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																				
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市本庁管内の市街化区域一円の住宅地域であり、主な需要者は伊勢崎市に居住又は通勤する個人である。当該地域は市街地中心部に比較的近い旧来からの住宅地域で、昭和59年に土地区画整理事業の換地処分が行われ、区画整然とした住宅地域として熟成している。市場での中心価格帯は画地規模250㎡程度で土地は1,000万円程度、新築の戸建住宅は2,300~2,500万円程度である。																						
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には一般住宅のほかアパート等の収益物件も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあるため、戸建住宅等の自用目的での取引が中心となり、アパート建築は収益性よりも相続税対策等、遊休地の有効活用を目的とされることが多いため、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																						
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0									
	標準地番号	伊勢崎-21	[ 99.8 ]	100	100	[ 103.0 ]	41,600		交通	0.0	環境	-11.0	行政	+1.0									
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0									
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]	100		その他	0.0	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他								
(10) 対象標準地の前年からの検討	-1 対象基準地の検討		継続	新規	前年標準価格	41,400 円/㎡	-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	%	[ 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。				
	[ 地域要因 ]	区画整然とした住宅地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はない。																					
[ 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	87不動産鑑定事務所		
伊勢崎(県)-2	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	片柳 華絵	印
鑑定評価額	10,400,000 円		1㎡当たりの価格	41,000 円/㎡		

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和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]	33,000 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		伊勢崎市波志江町1919番4			地積(㎡)	254	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1低専(40,80)  (その他)						
	1:1.5	住宅W1	大規模住宅団地内の区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	伊勢崎2.2km								
(2)近隣地域	範囲	東50m、西170m、南70m、北50m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約18m、規模250㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	市街地北方郊外の住宅地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	伊勢崎駅北西方2.2km	法令規制	1低専(40,80)					
	地域要因の将来予測	住環境が良好な区画整然とした郊外の住宅団地で今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。需要は底堅く地価は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	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +5.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	16,800 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は市街地北方を中心とする郊外及び市街地外周部の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした一次取得者層。近隣地域及びその周辺は、学校や公園及び商業施設にも近いなど生活利便性や居住環境が比較的良好で、旧市部への回帰現象や居住環境等の良否による二極化からも、需要は安定的である。市場での中心価格帯は、土地で1,000万円前後、新築戸建住宅で2,800万円前後である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い多数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。周辺には共同住宅も見られるが戸建住宅が中心で、収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。よって収益価格は参考に留め、実証的な比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	公示価格	伊勢崎-21	[99.8]	100	100	[105.0]	40,900		環境	0.0	交通		+7.0	環境
	39,300 円/㎡		100	[105.0]	[95.8]	100		画地	+5.0	行政	+1.0	行政	+1.0	
								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	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			環境	
	円/㎡	[ ]	[ ]	[ ]	[ ]			画地		行政		行政		
		100	[ ]	[ ]	100			その他		その他		その他		
(10)対象基準地の前年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	一般的		県南部の中核都市で工業を中心とする。人口は微減傾向にある。住宅地の対前年平均変動率は昨年-0.3%から横這いへと改善した。								
	継続 新規			地域		特に変動は見られない。周辺には公園や公益施設が充実しており居住環境が良好な住宅団地で、需要は安定的に底堅く推移している。								
	前年標準価格 41,000 円/㎡			個別的		個別的要因に変動はない。								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討													
	代表標準地	標準地												
	標準地番号													
	公示価格													
	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	87不動産鑑定事務所
伊勢崎(県)-3	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵 印
鑑定評価額	8,160,000 円	1㎡当たりの価格	26,500 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7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	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	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市波志江町字新宿下1276番4				地積 (㎡)	308 ( )	法令上の規制等	「調区」(70,200) (その他)		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況					
	1:1.5	住宅W2	一般住宅のほかに農家住宅が見られる住宅地域	東4.5m市道、南側道	水道	伊勢崎2.9km					
(2) 近隣地域	範囲	東550m、西1,200m、南1,200m、北1,100m			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21m、規模300㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	一般住宅のほかに農家住宅が見られる市街化調整区域内の住宅地域	街路	基準方位北4.5m市道	交通施設	伊勢崎駅北西方2.9km	法令規制 「調区」(70,200)			
	地域要因の将来予測	利便性や住環境が比較的良好な市街化調整区域内の住宅地域で、特別な地域要因の変動はなく、地価は弱含みで推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位角地	+2.0 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,500 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	同一需給圏は伊勢崎市内の市街化調整区域内に存する住宅地域一円であり、主な需要者は市内に居住又は通勤する一次取得者である。近隣地域及びその周辺地域は、宅地の連たん度が高く商業重心へのアクセスも良好な地域であり、特に市域南部の市街化調整区域内の土地需要が長期低迷する傾向があるものの、当地域周辺の住宅需要は比較的安定している。市場での中心価格帯は、土地は800万円前後、新築の戸建住宅は2,400万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅が中心であり、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。比準価格の試算にあつては住宅地域に係る規範性ある事例を収集出来た。収益価格については、賃貸市場の熟成度が低いことや、市街化調整区域内での共同住宅の新築は想定要素も多いため、収益価格を求められなかった。以上により資料の信頼性が高い実証的な比準価格を採用し、類似の地価公示標準地を規準とした価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +6.5 行政 0.0 その他 0.0
	伊勢崎-1		[99.3] 100	100 [100.0]	100 [107.6]	[102.0] 100	26,500				
	公示価格	28,200 円/㎡									
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]					
	円/㎡										
(10) 対象基準地の前年の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格	26,700 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	標準地									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間 -0.7 %	半年間	%							
	変動状況 価格形成要因の	<p>一般的要因] 県南部の中核都市で工業を中心とする。人口は微減傾向にある。住宅地の対前年平均変動率は昨年-0.3%から横這いと改善した。</p> <p>地域要因] 市街化調整区域内の住宅地の土地需要は生活利便性の良否等による二極化が見られ、市北西部郊外に位置する当地域も同様である。</p> <p>個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>									

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, 株式会社サクラ不動産鑑定. Includes 伊勢崎(県)-4, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士 堀口 由紀子.

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 values like 8,960,000円.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 伊勢崎市馬見塚町3273番7. (2) 範囲: 東35m, 西30m, 南50m, 北30m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は伊勢崎市内の住宅地域一円である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は区画整然とした既成住宅地域である. (8) 公示価格: 標準地, 公示価格. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 標準地, 公示価格, 変動率.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	87不動産鑑定事務所
伊勢崎(県)-5	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵 印
鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	45,500 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7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	36,000 円/㎡ 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	伊勢崎市連取町3014番3外				地積(㎡)	256	法令上の規制等	1低専(40,80)					
	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)						
	1:1.5	住宅LS2	一般住宅が建ち並び駐車場等が介在する区画整理済の住宅地域	北東6m市道	水道、ガス	伊勢崎2.8km								
(2) 近隣地域	範囲	東80m、西170m、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13m、奥行約19m、規模250㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	中心部近郊の区画整理済の住宅地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	伊勢崎駅西方2.8km	法令規制	1低専(40,80)					
	地域要因の将来予測	学校や病院等公共公益施設が近く区画整理とした住宅地域で需要は安定的に推移すると予測する。地価水準は堅調であるが今後の景気動向等に左右されると予測する。												
(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	45,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	20,100 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は宮郷第二小学校や宮郷小学校の通学区域である連取町や田中島町及び周辺の住宅地域。土地需要者は市内及び周辺市町在住の居住を目的とする一次取得者層。近隣地域は、学校、病院、公園、商業重心に近く、市内でも特に居住の快適性や利便性が高い地域。旧市部への回帰現象や居住環境等の良否による二極化から需要は堅調である。市場での中心価格帯は土地で1,100万円前後、新築戸建住宅で2,800~3,000万円前後である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い多数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。周辺には共同住宅も見られるが戸建住宅が中心で、収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される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、収益価格は低位に試算された。よって収益価格を参考に留め、実証的な比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号	伊勢崎-21								交通	0.0		交通	+7.0
	公示価格	39,300 円/㎡	[99.8] 100	100 [105.0]	100 [83.7]	[102.0] 100	45,500			環境	0.0		環境	-21.0
										画地	+5.0		行政	+1.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				交通			交通	
										環境			環境	
										画地			行政	
										行政			その他	
										その他				
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規											
	前年標準価格	45,200 円/㎡												
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地											
	標準地番号													
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	+0.7 %	半年間	%									
	変動状況	[要因] 一般的 県南部の中核都市で工業を中心とする。人口は微減傾向にある。住宅地の対前年平均変動率は昨年-0.3%から横這いと改善した。 [要因] 地域 伊勢崎市民病院や学校、商業施設にも近く居住環境や利便性が良好な住宅地域で、インフラ整備も進行している。 [要因] 個別的 個別的的要因に変動はない。												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
伊勢崎(県)-6	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸
鑑定評価額	9,670,000 円	1㎡当たりの価格	40,800 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和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] 路線価又は倍率 倍率種別	33,000 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		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市東本町98番12				地積 (㎡)	237 ( )	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2住居 (60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	東150m、西30m、南240m、北100m 標準的使用 低層住宅地				間口約17m、奥行約15m、規模250㎡程度、形状長方形					
	地域的特性	特記事項	土地区画整理事業が施行済の区画整然とした住宅地域	街路	標準方位北6m市道	交通施設	新伊勢崎駅 東方400m 法令規制 2住居 (60,200)				
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はないことから、当分の間、現状を維持すると予測する。地価は当面横ばいで推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市本庁管内の市街化区域一円の住宅地域であり、主な需要者は伊勢崎市に居住又は通勤する個人である。当該地域は市街地中心部に比較的近い旧来からの住宅地域で、昭和55年に土地区画整理事業の換地処分が行われ、区画整然とした住宅地域として熟成している。市場での中心価格帯は画地規模250㎡程度で土地は1,000万円程度、新築の戸建住宅は2,300~2,500万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最有効使用が低層住宅地で自用目的での取引が中心となり、また、画地規模が小さく、競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算しない。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であるため、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、代表標準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +4.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	伊勢崎-21	[ 99.8 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 95.8 ]	[ 105.0 ] 100	40,900					
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	一般的な要因] 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	40,800 円/㎡			地域要因] 対象基準地の西方約30m先まで都市計画道路が完成しているが、それ以降の部分については事業認可時期は未定である。						
	-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。							
	代表標準地 標準地	標準地番号									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%						



鑑定評価書 (令和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 for 伊勢崎(県)-8, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士 立木 圭.

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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 伊勢崎市今泉町一丁目15番9. (2) 範囲: 東100m, 西200m, 南150m, 北60m. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +5.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 39,500 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は伊勢崎市街地及びその外縁部の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺地域でアパートが見られるが、戸建住宅を中心とする既存住宅地域で、画地規模が小さく市場性のある共同住宅の想定が困難であるため収益還元法の適用は断念した. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 伊勢崎-21, 公示価格 39,300 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年標準価格等の前か: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 39,600 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	
伊勢崎(県)-9	群馬県	第1	氏名	福田 清隆	
鑑定評価額	5,570,000 円		1㎡当たりの価格		39,200 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10日	(6)路線価	[令和5年1月]	31,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市曲輪町19番25「曲輪町19-10」				地積(㎡)	142	法令上の規制等
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		
	1:1.5	住宅W2	一般住宅が多い利便性の良い既成住宅地域	南4.9m市道	水道、ガス、下水	伊勢崎580m	2住居(60,200)  (その他) (60,196)	
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西50m、南40m、北40m				標準的使用	戸建住宅地	
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状ほぼ長方形				地域的特性	特記事項	
	地域的要因	市街地北西方外周部の住宅地域	街路	標準方位北4.9m市道	交通	伊勢崎駅南西方580m	法令 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乃至やや下落傾向にて推移すると予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	+5.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,200 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	同一需給圏は伊勢崎市の市街地北西方を中心とする市街地外周部及び郊外の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした第一次取得者層。生活利便性や居住環境の比較的良好な住宅地域であり、旧市部への回帰現象や居住環境等の良否による二極化等から需要は概ね堅調である。市場での中心価格帯は画地規模150㎡程度で土地は600万円程度、新築の戸建住宅は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	周辺には共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、画地規模が小さく、競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため収益価格は求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、公示価格及び前年標準価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
	標準地番号	公示価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			
(10) 対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[ 要因 ] 景気は先行き不透明感が残る。県中東部の工業を中心とする中核都市。人口は微減傾向。				
	継続 新規			[ 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概ね堅調。				
	前年標準価格 39,400 円/㎡			[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
代表標準地 標準地								
標準地番号 伊勢崎-21								
公示価格 39,300 円/㎡								
変動率 年間 -0.5 % 半年間 -0.3 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
伊勢崎(県)-10	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	7,970,000 円	1㎡当たりの価格	38,900 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10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	31,000 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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市安堀町字源六山445番33				地積 (㎡)	205 ( )	法令上の規制等												
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専 (60, 200)													
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南4.5m市道	水道、下水	伊勢崎 1.4km	(その他) (60, 180)													
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 70 m、北 60 m		標準の使用	戸建住宅地															
	標準的画地の形状等	間口約 13.0 m、奥行約 15.0 m、規模		200㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	地域的特性	特記事項	市街地外縁部に位置する小規模な住宅団地	街路	標準方位 北 4.5 m市道	交通施設	伊勢崎駅 西方1.4km	法令 1中専 (60, 180) 規制												
	地域要因の将来予測	戸建住宅を主体とした市街地外縁部の既成住宅地域で、現状維持傾向にて推移することが予測される。周辺の街路条件が劣ることから選好性が弱く、地価は下落傾向で推移することが予測される。																		
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0																
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,900 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡																	
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																	
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市街地およびその外縁部の住宅地域。需要者は伊勢崎市に在住または在勤の自己所有を目的とした勤労者世帯が大半を占め、市外からの転入者は少ない。当地域は居住環境の良好な住宅地域であるが、より利便性の高い市街地中心部付近の住宅地との競合で選好性はやや劣る。土地は800万円程度、新築の戸建住宅は2,300万円程度の物件が取引の中心である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には共同住宅も見られるが、戸建住宅を中心とする既成住宅地域で、画地規模が小さく市場性のある共同住宅の想定が困難であるため収益還元法の適用は断念した。近隣地域は居住の快適性を重視する居住環境の良好な住宅地域であることから、実証性の高い比準価格を採用し、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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +2.0	交通 -5.0	環境 -11.5	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 伊勢崎-14	[ 100.0 ]	100	100	[ 105.0 ]	38,800	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 -5.0	環境 -11.5	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]		内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況	[ 一般的要因 ]		景気は回復傾向にあるが懸念材料も多く先行きは不透明。北関東有数の工業都市。人口は微増傾向。中心市街地の空洞化が加速している。													
	前年標準価格	39,100 円/㎡			[ 地域要因 ]		伊勢崎市街地外縁部に位置する住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見られない。周辺部の街路条件が劣るため選好性に劣る。													
	-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/㎡																		
	変動率	年間	-0.5 %	半年間	%															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定
伊勢崎(県)-11	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	10,400,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	22,700 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 路線価又は倍率 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	伊勢崎市宮古町182番2				地積 (m <sup>2</sup> )	460	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70, 200)				
	1:1.2	住宅W2	一般住宅と農家住宅のほかに農地も点在する住宅地域	東5m市道、北側道	水道	伊勢崎4.6km	(その他)(80, 200)				
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西50m、南60m、北100m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約23m、規模450m <sup>2</sup> 程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	一般住宅のほか農家住宅や農地等が混在する郊外の住宅地域	街路	標準方位北5.0m市道	交通施設	伊勢崎駅西方4.6km	法令「調区」(70, 200) 規制			
	地域要因の将来予測	一般戸建住宅・農家住宅が混在する調整区域内の既存住宅地域。地域要因に特段の変動は見られず今後も同様の環境を維持すると予測される。郊外に存し需要も乏しく、地価はやや下落傾向と予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位角地	+2.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,700 円/m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	6,390 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	同一需給圏は伊勢崎市外縁部を中心とした住宅地域である。需要者は市内に在住・勤務の一次取得者が主体である。近隣地域及びその周辺は戸建住宅や農地が存している。市街地からの距離があり生活利便性に劣ることから新興住宅地域等と比較すると選好性にやや劣り需要は弱含みである。需要の中心価格帯は300m程度程度の土地で700万円前後、新築戸建住宅で2,300万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は調整区域内の住宅地域である。収益物件も散見されるが土地活用の観点から建設されたものが多く土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低位に試算された。典型的需要者の目的は自己使用であり、代替競争不動産の取引価格を重視して意思決定を行うことから、市場実態を反映した比準価格の説得力は収益価格より高い。よって比準価格を重視し収益価格は参考に留め、類似標準地及び指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	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	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 -1.0 交通 -1.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	伊勢崎-4	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [91.1]	[102.0] 100	22,800				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	伊勢崎(県)-3	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m <sup>2</sup> )	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	26,700 円/m <sup>2</sup>	[99.3] 100	100 [102.0]	100 [117.0]	[102.0] 100	22,700				
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況 形成要因	[ 一般的要因 ] 人口は微減、土地取引件数は減少。取引価格は概ね横ばい、人気エリアの需要は堅調で、その他地域との需要の二極化が進んでいる。					
	前年標準価格		22,800 円/m <sup>2</sup>			[ 地域要因 ] 調整区域内の住宅地域に存し選好性に劣り、需要はやや弱い。価格に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。					
	-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/m <sup>2</sup>								
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
伊勢崎(県)-12	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	7,930,000 円	1㎡当たりの価格	33,200 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10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月] 1.1倍	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			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市除ヶ町387番10				地積 (㎡)	239	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況					
	1:1	住宅W2	一般住宅の多い区画整然とした郊外の住宅地域	南6m市道	水道	新伊勢崎5.1km	1低専 (40, 80) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東130m、西230m、南30m、北180m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約14.0m、奥行約18.0m		規模	250㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	市域南部の区画整然とした住宅団地	街路	標準方位 北6.0m市道	交通施設	新伊勢崎駅 南方5.1km	法令 1低専 (40, 80) 規制			
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした郊外の住宅地域で現状維持傾向での推移が予測される。市街地中心部や商業施設等からやや遠隔に位置し、選好性が弱く地価は下落傾向が継続するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		33,200 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、伊勢崎市南部を中心とした住宅地域の範囲。需要者は伊勢崎市内に在住または在勤の自己所有を目的とした勤労者世帯が中心である。市街地周辺部においても良質な住宅地の供給が見られることから、相対的に交通接近性や利便性が劣る郊外部の土地需要は低迷している。土地は700～800万円程度、新築住宅の場合2,300万円程度の物件が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には共同住宅も見られるが、戸建住宅を中心とする既成住宅地域で、画地規模が小さく市場性のある共同住宅の想定が困難であるため収益還元法の適用は断念した。近隣地域は居住の快適性を重視する居住環境の良好な住宅地域であることから、実証性の高い比準価格を採用し、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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +1.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 伊勢崎-14	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [100.5]	[105.0] 100	33,100					
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]					
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[ 一般的要因 ] 景気は回復傾向にあるが懸念材料も多く先行きは不透明。北関東有数の工業都市。人口は微増傾向。中心市街地の空洞化が加速している。						
	前年標準価格	33,600 円/㎡			[ 地域要因 ] 区画整然とした住宅地域で、特段の地域変動要因は見られない。市街地周辺部の利便性の良好な住宅地との競合から選好性は低下。						
	-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	-1.2%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
伊勢崎(県)-13	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	14,800,000 円	1㎡当たりの価格	47,900 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10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月] 38,000 円/㎡ 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		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市田中島町1423番7				地積 (㎡)	310 ( )	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (40,80) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東80m、西100m、南80m、北120m 標準的使用 戸建住宅地				標準的画地の形状等 間口約15.0m、奥行約18.0m、規模270㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	中規模一般住宅を中心とした利便性の良好な住宅地域	街路	標準方位北6.0m市道	交通施設	伊勢崎駅西方3.3km	法令規制	1低専 (40,80)			
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした利便性の良好な住宅地域で、現状維持傾向での推移が予測される。良好な居住環境等から堅調な需要が認められることから地価は上昇傾向にて推移することが予測される。										
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	+5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,900 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	22,300 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	同一需給圏は伊勢崎市街地中西部を中心とした住宅地域。需要者は伊勢崎市を中心に周辺市町村の自己所有を目的とした勤労者世帯が大半を占める。当地域は生活利便性や居住環境の良好な住宅地域であることから、不動産に対する需要は底堅く需給動向は安定的となっている。土地は1,000万円前後、新築の戸建住宅は2,500～3,000万円程度の物件が取引の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見受けられるが、需要の中心は自用の住宅であり、賃貸市場は未成熟で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域であるので、実証性が高い比準価格を中心に、収益価格を参考として、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した理由。											
(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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 伊勢崎-14								交通	0.0	環境	-3.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [69.4]	[105.0] 100	47,900		環境	0.0	画地	-28.5	
	32,000 円/㎡							行政	0.0	行政	0.0	
								その他	0.0	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				交通		環境	
	円/㎡							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	継続 新規		価格変動要因の	[ 一般的要因 ]	景気は回復傾向にあるが懸念材料も多く先行きは不透明。北関東有数の工業都市。人口は微増傾向。中心市街地の空洞化が加速している。						
	前年標準価格	47,500 円/㎡				[ 地域要因 ]	商業施設等に近く利便性の良好な住宅地域であるが、特段の変動要因は認められない。選択性に優るため需要は堅調である。					
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	代表標準地 標準地		[ 個別的要因 ]	個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	円/㎡										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	+0.8 %	半年間	%							



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所	
伊勢崎(県)-15	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額	10,800,000 円		1㎡当たりの価格		27,100 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	伊勢崎市境伊与久1672番7				地積(㎡)	397	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況								
	1:2	住宅LS2	工業団地周辺で一般住宅を中心に農地も見られる整然とした住宅地域	東6m市道	水道	剛志1.3km	1中専(60,200) (その他)							
(2)近隣地域	範囲	東100m、西50m、南80m、北20m 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25m、規模375㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北6.0m市道	交通施設	剛志駅北方1.3km 法令(60,200)規制							
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、今後とも現状の特性を維持していくものと予測する。なお、地価は、当面下落傾向が継続すると予測する。												
(3)最有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 27,500 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 5,510 円/㎡												
	原価法	積算価格 / 円/㎡												
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡												
(6)市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市郊外の住宅地域一円。主たる需要者は伊勢崎市内に在住又は通勤する30代から40代を中心とする一次取得者層が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。農地が多い住宅地域で、日用品・最寄品等の販売施設に乏しく生活利便性はやや劣る。需要の中心価格帯は土地のみ(120坪程度)で、総額1,000万円台前半、新築戸建住宅で2,000万円台中盤である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には一般住宅のほか共同住宅も散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格が低位に試算された。同地域の共同住宅建設は節税対策等を目的とするケースが多く、評価対象不動産の主たる需要者は自己利用目的の一時取得者層で、取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であるため、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	伊勢崎-20					27,100		環境	0.0	交通	+3.0	環境	+40.0
	公示価格	39,500 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [142.8]	[103.0] 100			画地	+5.0	行政	0.0	行政	0.0
									その他	0.0	その他	0.0		
(9)指定基準地	指定基準地番号	伊勢崎(県)-4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	32,100 円/㎡	[99.6] 100	100 [101.0]	100 [120.3]	[103.0] 100	27,100		環境	0.0	交通	-2.0	環境	+24.0
									画地	+1.0	行政	-1.0	行政	-1.0
									その他	0.0	その他	0.0		
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規					[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	27,200 円/㎡						[地域要因]	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、地域要因に特段の変化は見られず、需要は弱含み傾向にある。					
-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地				[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	-0.4%	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	87不動産鑑定事務所
伊勢崎(県)-16	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵 印
鑑定評価額	8,780,000 円	1㎡当たりの価格	26,600 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和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	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市西久保町二丁目173番4				地積 (㎡)	330 ( )	法令上の規制等	(都) (70, 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)	
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が多い公共施設に近い住宅地域	西6.3m市道	水道	国定2.9km			
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西150m、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15m、奥行約22m、規模330㎡程度、形状長方形							
	地域的特性	特記事項	赤堀地区の中心部に近い住宅地域	街路	基準方位北6.3m市道	交通施設	国定駅北方2.9km	法令(都) (70, 200) 規制	
	地域要因の将来予測	赤堀地区の中心部周辺で、国道50号北側の住宅地域である。学校や役場等の公共公益施設にも近く住環境は良好であるため、地価は今後も横這い傾向で推移すると見込まれる。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	6,610 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市赤堀支所管内の住宅地域であり、主な需要者は市内に居住又は通勤する居住目的の一次取得者。伊勢崎市全体の人口は微減傾向の中、赤堀地区は微増傾向にある。近隣地域及び周辺地域は学校、公園、支所等に近く環境が良好な住宅地域で、旧市内などに比較した価格水準の割安感から需要は底堅く地価は横這い傾向。市場での中心となる価格帯は、土地は800万円前後、新築の戸建住宅は2,000万円～2,500万円。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い多数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。周辺には共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内に存することから、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、類似の地価公示標準地を規準とした価格との均衡に留意し、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 -1.0
	標準地番号	伊勢崎-12					26,700	交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格	24,400 円/㎡	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [92.6]	[101.0] 100			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 地域要因
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規							
	前年標準価格	26,600 円/㎡							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	代表標準地 標準地							
	標準地番号								
	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %						
	変動状況	[ 要因 ] 一般的な要因 県南部の中核都市で工業を中心とする。人口は微減傾向にある。住宅地の対前年平均変動率は昨年-0.3%から横這いへと改善した。 [ 要因 ] 地域要因 赤堀地区中心部の公共施設に近い国道50号北側の戸建住宅を中心とする既成の住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られない。 [ 要因 ] 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, 87不動産鑑定事務所. Includes details for 伊勢崎(県)-17, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 片柳 華絵, 印.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 円/m². Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月7日, 正常価格, 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: 伊勢崎市赤堀今井町一丁目68番91. (2) 範囲: 東50m, 西50m, 南100m, 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 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 21,500 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は伊勢崎市赤堀支所管内の住宅地域であり... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 代替競争関係にある事例から得た比準価格は市場性を重視する取引価格決定の指標とされる... (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/m²), 内訳, 標準化補正. (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/m²), 内訳, 標準化補正. (10) 対年の標準価格の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 比準地が共通地点(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.

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, 氏名. Values include 伊勢崎(県)-18, 群馬県, 第1, 87不動産鑑定事務所, 片柳 華絵.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月7日, 正常価格, 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: 伊勢崎市堀下町1678番3. (2) 範囲: 東70m, 西50m, 南200m, 北130m. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 24,200 円/m². (6) 市場の特性: 赤堀支所管内の住宅地域であり、主な需要者は市内に居住又は通勤する居住目的の一次取得者。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 代替競争関係にある事例から得た比準価格は市場性を重視する取引価格決定の指標とされる。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 伊勢崎-12, 公示価格 24,400 円/m². (9) 指定からの検討: 指定基準地番号 伊勢崎(県)-16, 前年指定基準地の価格 26,600 円/m². (10) 対年の検討: 対象基準地の価格 24,100 円/m², 変動率 年間 +0.4%, 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, 武井不動産鑑定事務所. Includes details for 伊勢崎(県)-19, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 武井 輝雄.

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. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 伊勢崎市東小保方町3404番1外. (2) 範囲: 東30m, 西180m, 南40m, 北120m. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 25,000 円/m². (6) 市場の特性: あずま南小学校の通学圏内にあり、区画の状態が良く、市中心、地区中心との接近性も良好. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基準地の地価水準に見合う取引事例から求められた比準価格は規範性が高い. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定からの検討: 伊勢崎(県)-16, 前年指定標準地の価格 26,600 円/m². (10) 対年の検討: 対象標準地の検討, 前年標準価格 24,600 円/m², 変動率 年間 +1.6%.

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
伊勢崎(県)-20	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 輝雄
鑑定評価額	5,270,000 円	1㎡当たりの価格	24,500 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7日	(6)路線価	[令和5年1月]	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	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	伊勢崎市西小保方町455番7				地積(㎡)	215	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)1中専(60,200)				
	台形1:1.5	住宅W2	一般住宅、農家住宅、農地が混在する住宅地域	西6m市道	水道	国定2.8km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西50m、南100m、北200m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約12.0m、奥行約18.5m、規模			222㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	東地区中部の在来住宅地域と新興住宅が混在する地域	街路	規方位、北6m市道	交通施設	国定駅南西方2.8km	法令規制	(都)1中専(60,200)			
	地域要因の将来予測	大規模商業施設スマークの北方に形成された新興住宅等地域で、需要は堅調、地価はやや上向きに推移している。周辺の北関東自動車道路、上武国道、県道等の配置が良好で、郊外店舗との関係位置に優れる。										
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,500 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	あずま小学校区のエリアにあり、地区中心部、伊勢崎市中心部との関係位置に優れ、利便性の高い大規模商業施設スマークにも近いこと、新築住宅が増加している。周辺の標準規模の土地価格は総額550万円中心と見られる。周辺ミニ二譲住宅地の販売価格は基準地価格の20%~30%程度高い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の地価水準に見合う取引事例から求められた比準価格は規範性が高い。収益価格は対象基準地の規模、快適性重視の観点から非適用とした。市場実態から、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。なお、指定基準地との規準結果も均衡を得ている。											
(8) 公示価格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	伊勢崎(県)-16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	26,600 円/㎡	[100.0]	100	100	[102.0]	24,400			+1.0		
			100	[101.0]	[110.0]	100				0.0		0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		24,200 円/㎡	[ 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。				
	-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	[ 地域 ] 商業施設スマーク北方の住宅地域。幹線道路、中心との接近性が良好。周辺ミニ二譲住宅は周辺環境とマッチング、販売価格は上昇基調。				
	変動率		年間	+1.2 %	半年間	%	[ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。					



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所	
伊勢崎(県)-22	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額	8,350,000 円		1㎡当たりの価格	28,300 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	伊勢崎市境字町並476番4				地積 (㎡)	295 ( )	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60, 200)							
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、店舗等が混在する既成の住宅地域	西5.5m市道	水道	境町 600m	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 50 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	特にない。	街路	標準方位北 5.5 m市道	交通施設	境町駅 南方600m	法令 (60, 200) 規制						
	地域要因の将来予測	一般住宅・店舗併用住宅を中心に空閑地も残る既成住宅地域であり、今後とも現状の特性を維持していくものと予測する。なお、地価は当面下落傾向が継続すると予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,600 円/㎡				内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	収益還元法	収益価格	7,310 円/㎡						交通	0.0	環境	0.0		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						画地	0.0	行政	0.0		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						行政	0.0	その他	0.0		
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市郊外の住宅地域一円。主たる需要者は伊勢崎市内に在住又は通勤する30代から40代を中心とする一次取得者層が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。戸建住宅を中心に空閑地が多く残る住宅地域で、日用品・最寄品等の販売施設が付近に存し生活利便性は確保されている。需要の中心価格帯は、土地のみ(90坪程度)で、総額800万円程度、新築戸建住宅で2,000万円台中盤である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には一般住宅のほか共同住宅も散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格が低位に試算された。同地域の共同住宅建設は節税対策等を目的とするケースが多く、評価対象不動産の主たる需要者は自己利用目的の一時取得者層で、取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であるため、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	伊勢崎-23	[ 99.2 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 101.0 ]	[ 102.0 ] / 100	28,300		交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号	伊勢崎(県)-4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	前年指定基準地の価格	32,100 円/㎡	[ 99.6 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 114.2 ]	[ 102.0 ] / 100	28,300		交通	0.0	環境	+19.0	行政	-1.0
(10) 対年間の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	28,700 円/㎡				[ 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。				
	-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 ]		一般住宅・店舗併用住宅を中心に空閑地も残る既成住宅地域で、地域要因に特段の変化は見られず、需要は弱含み傾向にある。				
	変動率	年間	-1.4 %	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 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 伊勢崎(県)-23, 群馬県, 第1, 株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所.

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11日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 伊勢崎市境小此木字南塚越536番2. (2) 範囲: 東100m, 西150m, 南60m, 北50m. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 14,100 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は伊勢崎市内の市街化調整区域に指定されている地域一帯. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は農家住宅、一般住宅、農地等が混在する市街化調整区域内の住宅地域で、主たる需要者は地縁を有する自己利用目的の一次取得者層であることから、対象不動産に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく、収益価格の適用は断念した。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 伊勢崎-7, 公示価格 19,100 円/m². (9) 指定基準地: 指定基準地番号 伊勢崎(県)-3, 前年指定基準地の価格 26,700 円/m². (10) 対年間の標準価格等の前か: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 標準地番号, 公示価格, 変動率.

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, 群馬土地株式会社. Includes 伊勢崎(県)-24, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 福田 清隆.

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.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 伊勢崎市茂呂町二丁目3539番7. (2) 範囲: 東80m, 西100m, 南100m, 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 +1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 44,400 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は伊勢崎市の市街地南東方を中心とする郊外及び市街地外周部の住宅地域. (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が重視される地域である. (8) 公示価格とした: 代表標準地 伊勢崎-14, 公示価格 32,000 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 対年の標準価格, 変動率 年間 +0.5%, 半年間 %.