

鑑定評価書 (令和6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 鑑定評価額: 8,350,000 円, 1㎡当たりの価格: 65,200 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6年7月1日 and 令和6年7月3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: 前橋市川原町字蛇原376番126. (2) 近隣地域: 東80m, 西30m, 南400m, 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 65,200 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. (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. (8) 公示価格: 前橋-6, 49,800 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対年標準価格等の前か: 前年標準価格 65,400 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	9,090,000 円		1㎡当たりの価格	63,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月8日	(6)路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	51,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月12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)					
	1:2	住宅 W2	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南4.5m市道	水道、ガス、下水	新前橋 700m	(その他) (60, 180)					
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 60 m、南 150 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 17 m、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	街路	基準方位北 4.5 m市道	交通施設	新前橋駅 北東方700m	法令 1住居 (60, 180) 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。地価は景気が緩やかな回復傾向にあり、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	+5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,600 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西方を中心とする市街地外周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2,600万円程度である。											
(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 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 -1.0 環境 +29.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	前橋-12	[100.7] 100	100 [105.0]	100 [130.8]	[105.0] 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 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/㎡										
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地									
	標準地番号											
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	+0.3 %	半年間								
		[要因] 景気は緩やかな回復傾向にある。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。										
		[地域] 一般住宅が多い区画整然とした住宅地域。特に変動はない。										
		[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	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)-3	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	16,900,000 円	1㎡当たりの価格	66,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月8日	(6)路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	54,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月17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低専 (40, 80) (その他) (風致地区)							
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 200 m 標準的使用 戸建住宅地				標準的画地の形状等		間口約 14 m、奥行約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	敷島公園に近い閑静な住宅地域。	街路	標準方位北 6 m市道	交通施設	前橋駅 北西方5.9km	法令規制	1低専 (風致地区) (40, 80)					
	地域要因の将来予測	敷島公園に近い居住環境が良好な成熟度の高い住宅地域であり、地域要因の大きな変化はない。今後も現状維持にて推移し、地価は弱含みから横這いに向かって推移して行くものと見込まれる。												
(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	66,900 円/㎡			内訳	標準化補正	街路	0.0	街路	-2.0			
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡					交通	0.0	交通	+1.0			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					環境	0.0	環境	-28.0			
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					画地	+5.0	画地	+1.0			
(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、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。近隣地域は居住環境が良好な成熟度の高い住宅地域であり、需給は比較的安定している。売買の中心価格帯は土地1,500万円前後、新築住宅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	-2.0
	前橋-6	前橋-6	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [72.0]	[102.0] 100	67,200		交通	0.0	環境	0.0	交通	+1.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号	前年指定基準地の価格	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	+1.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		行政	0.0	その他	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		価格変動要因の	[一般的要因]	コロナ禍からの回復により景気は持ち直し傾向。不動産市場は利便性による需要の強弱が顕著で今後も二極化傾向が続くものと予測する。							
	前年標準価格		67,300 円/㎡				[地域要因]	区画整理済みの成熟度の高い住宅地域であり、特筆すべき地域要因の変化は見られない。						
-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		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/㎡			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	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		12,500,000 円		1㎡当たりの価格	
				83,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月1日	(6)路線価	[令和6年1月]	66,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6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) (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			83,100 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 [要因] 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 82,100 円/㎡				個別的 [要因] 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	82,500 円/㎡										
	変動率	年間 +1.2 %	半年間 +0.7 %									

鑑定評価書 (令和6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	77,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月5日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	62,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月10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	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	台形 1:1	住宅 W2	寺院に近く、中規模一般住宅の多い閑静な住宅地域	西6.5m市道	水道、ガス、下水	前橋 900m						
	範囲	東 130 m、西 30 m、南 80 m、北 70 m				標準の使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口 約 16.5 m、奥行 約 17.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 台形										
(3) 地域特性	特記事項	市街地中心部の旧来からの住宅地域		街路	基準方位 北 6.5 m市道	交通施設	前橋駅 北西方900m	法令規制	1住居 (60,200)			
	地域要因の将来予測	J R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回復傾向となっている。標準的使用は当面現状並にて推移と予測。地価水準はやや上昇傾向へ転換していくものと予測。										
(4) 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	77,400 円/㎡		形状	0.0						
	収益還元法	収益価格	36,200 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重視し、収益価格を参酌し、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	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	[100.7] / 100	100 [105.0]	100 [104.6]	[102.0] / 100	77,200		交通 0.0	環境 0.0	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	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因] 県庁所在都市。人口は減少傾向。新型コロナの影響は減少。土地需要は改善。工業地需要は堅調だが、用途や地域間での2極化拡大。							
	-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] 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。							
対年の検討	前年標準価格	77,300 円/㎡		価格変動要因の	[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	+0.1 %	半年間	%								

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和6年7月10日提出
前橋(県)-6 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)-6	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 近藤 仁
鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	55,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月5日	(6)路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	44,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月10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	前橋市箱田町字西稲荷境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) (その他)										
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西200m、南200m、北300m		標準的使用	低層住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約14.5m、奥行約15.0m、規模220㎡程度、形状ほぼ正方形															
	地域的特性	特記事項	利根川西の新興住宅地	街路	標準方位北5.5m市道	交通施設	新前橋駅南方2.4km	法令規制 1中専 (60, 200)									
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心にアパート等もみられる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。値頃感等から人気は根強く当分需要は堅調に推移と予測。															
(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		55,500 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利根川西地区を中心とする住宅地域の圏域である。需要者は同市に居住・勤務するファミリー層が想定される。小規模開発住宅団地が連続し、街路条件は見劣りするものの、生活利便性には恵まれているので需要は堅調である。土地は200㎡程度では1,100万円前後、新築戸建て住宅は2,500万円前後が需要の中心となっている。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅を中心に周辺にはアパート等も見られる地域であるが、画地規模小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の試算は断念した。当地域は居住の快適性を重視する住宅地域で、需要者は取引価格水準を指標に意思決定することが通常と認められることから、多数の信頼性ある取引事例に基づく実証的な比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、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 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 -1.0 交通 -1.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0								
	標準地番号	前橋-6	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [88.2]	[103.0] 100	55,400										
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]											
(10) 対象基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	前年標準価格	55,400 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 +0.2 %	半年間 %	価格変動要因の	[一般的要因]	県庁所在都市。人口は減少傾向。新型コロナの影響は減少。土地需要は改善。工業地需要は堅調だが、用途や地域間での2極化拡大。
	[地域要因]	特別な地域要因の変動はみられないが、高崎市寄りでの住宅地需要は堅調とみられる。															
																[個別的要因]	個別的要因に変動はない。

鑑定評価書 (令和6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)-7	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇
鑑定評価額	8,660,000 円	1㎡当たりの価格	21,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月3日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年4月12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	前橋市二之宮町字東中島1767番2				地積 (㎡)	399	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)						
	1.2:1	住宅W2	一般住宅、農家住宅等が混在する既存の住宅地域	東6.8m市道	水道、下水	駒形駅 2.9km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東250m、西300m、南300m、北250m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約22.0m、奥行約19.0m			規模	399㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	上武国道南側に位置する農家、一般住宅地域で、小学校にほど近い特性を有す	街路	標準方位 北 6.8m	交通施設	駒形駅 東方2.9km	法令	「調区」(70,200)					
地域要因の将来予測	周辺に小規模開発も見られる市街化調整区域内住宅地域で、地域内に小学校を有しているが、市街地への接近性劣り、調区内に存するため周辺開発余地に乏しく、今後もほぼ現状のまま推移すると予測される。													
(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 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			21,700 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	市街化調整区域内であるため、在来住宅地としての特性が強く、一部、建売分譲住宅も見られるが、その属性は若年世代である。近隣周辺の取引事例から推察される土地と建物価格は総額市場等からして、総額2000万円前後が標準的最多需要帯と判断される。近隣地域ないし、その周辺は地理的な開発余地に乏しく、当面現状維持的な土地利用が予測される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市街化調整区域内の規範性の高い取引事例から比準し、的確に求められた。賃貸需要は一般的に利便性の高い市街化区域やその周辺地域を存立範囲としているが、対象基準地周辺は賃貸市場の立地特性に劣るため、収益還元法は適用を断念した。このため、比準価格をもって、市場価格を具現すると捉え、表記のとおり本件鑑定評価額を決定した。なお指定基準地との価格均衡も保たれていると見られる。													
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路		
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]		内訳	標準化補正	交通	環境	行政		
(9) 指定基準地の検討	指定基準地番号	前橋(県)-36	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	30,600 円/㎡	[99.7]	100	100	[102.0]	21,700	内訳	標準化補正	交通	0.0	環境	行政	+43.5
	変動率	年間	-0.5 %	半年間	%	[143.5]	100		内訳	標準化補正	画地	0.0	行政	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			価格変動要因	[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		[地域要因] 地域の既存集落特性が強く、小学校には近いものの、新興住宅地需要は周辺地域へ分散している。								
	前年標準価格	21,800 円/㎡				[個別的要因] 特になし。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)-8	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	7,440,000 円		1㎡当たりの価格	50,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月4日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 40,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月4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	前橋市青柳町字小八幡436番63				地積 (㎡)	147 ()	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	前橋 4.7km	(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 50 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約 13 m、奥行約 11.5 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	街路条件がやや見劣りする小規模住宅団地	街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	前橋駅 北方4.7km	法令規制	1 中専 (60, 160)	
(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	50,600 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街地周辺地域に存する価格中位の住宅地域である。需要の中心は30～40代程度の前橋市在住の勤労者で、市外からの転入も少なくない。市街地に近く周辺に便利施設があるなど、住環境は概ね良好である。市場の中心価格帯は土地で800万円～1,000万円程度、新築戸建住宅は2,200～2,800万円程度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	比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益還元法は、基準地の規模により適切な共同住宅を想定することが困難であるため、適用を見送った。基準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、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-6	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [97.9]	[105.0] 100	50,900	標準化補正	交通 0.0	環境 -4.0	行政 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 0.0	地域要因	街路 +1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通 0.0	環境 -4.0	行政 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 50,700 円/㎡		価格変動状況の要因	[一般的]	人口の減少が続く中、市街地周辺部や住環境良好な住宅地で需要が高まる一方で、調整区域や生活利便性に劣る地域は需要が低い。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号		公示価格 円/㎡	[地域]	既存の住宅地域であり、地域要因の大きな変動はない。			
	変動率	年間 -0.2 %	半年間 %		[個別的]	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	木村不動産鑑定士事務所
前橋(県)-9	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 木村 泰章
鑑定評価額	6,120,000 円		1㎡当たりの価格	14,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月1日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6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	前橋市粕川町込皆戸80番12				地積(㎡)	425	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)				
	1.2:1	住宅W2	中規模の一般住宅が見られる新興住宅地域	西5m市道	水道、下水	北原300m						
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西450m、南200m、北250m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約22.0m、奥行約19.0m、規模425㎡程度、形状										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北5m市道	交通施設	北原駅南東方300m	法令規制	(都)(70,200)			
	地域要因の将来予測	新興住宅地域で、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。										
(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	14,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	7,170 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	同一需給圏は旧粕川村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。同一需給圏内の宅地需要はやや低迷しており、土地需要は弱含みである。中心となる価格帯は土地は400㎡程度で600万円程度が中心。新築の戸建て住宅は2,200万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	共同住宅も混在しているが、賃貸市場は成熟しておらず、元本と果実との間に見られる相関関係が希薄であることから収益価格は規範性にやや劣る面がある。よって実証性の高い取引事例から求められた比準価格を重視し、収益価格は参考止め、指定基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	[101.0]	14,400					
			100	[101.0]	[184.3]	100						
(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 14,600 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/㎡		変動状況 価格形成要因の	[要因]	一般的な居住環境等良好な地域は地価は上昇または横這い傾向。その他の地域は下落傾向にあるものの下落幅は縮小傾向。					
	変動率 年間 -1.4 % 半年間 %					[地域]	特別な地域要因はない。					
						[個別]	特に個別的要因はない。					

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)-10	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	13,300,000 円		1㎡当たりの価格	66,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月5日	(6)路線価 倍率種別	[令和6年1月] 路線価又は倍率	53,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6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) (その他) (60,160)			
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南50m、北50m 標準的使用 戸建住宅地				標準的画地の形状等 間口約13.5m、奥行約15m、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	前橋駅北方3.1km	法令	2中専(60,160) 規制			
(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	66,400 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の中心市街地近郊を主とする住宅地域一円である。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を主体とした住宅地域で中心市街地からの距離も近く周辺には生活利便施設もあり、生活利便性に優れ選好性が比較的高く需要は底堅い。取引の中心価格帯は標準的画地程度の土地で1,300万円前後、新築戸建住宅で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	当該地域は中心市街地の北方に位置する閑静な住宅地域である。戸建住宅を中心とした地域であり、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還元法の適用は見送った。典型的需要者は代替競争不動産の市場取引価格を重視して意思決定を行う事から、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高いと思考する。よって代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	公示価格 前橋-12	[100.5] 100	100 [105.0]	100 [124.4]	[105.0] 100	66,600		交通 0.0		交通 -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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +22.0
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		画地 0.0		行政 0.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[要因]	人口は減少、土地取引件数は増加。取引価格は旧前橋市域は概ね横ばい(一部では上昇)、旧郡部は下落傾向と二極化が進んでいる。				
	-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/㎡	比較的選好性の高い閑静な既存住宅地域。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。		
	変動率	年間 +0.5 %	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	(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		56,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月7日	(6)路線価	[令和6年1月]	45,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6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 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	56,900 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	29,600 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。県内経済は回復傾向に有り不動産需要も堅調に推移しているが、利便性、居住環境により地価の二極化傾向は顕著となっている。その中で利便性等が良好な地域の需要は継続的に推移しており、地価は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					56,400	標準化補正	交通	0.0		交通	-2.0
	公示価格	49,800 円/㎡	[99.7]	100	100	[103.0]			環境	0.0		環境	-11.0
			100	[105.0]	[86.3]	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	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	50,000 円/㎡	[99.6]	100	100	[103.0]	56,600	標準化補正	交通	0.0		交通	-2.0
			100	[105.0]	[86.3]	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			
(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]	景気は回復傾向だが不確定要素も存在する。前橋市の人口は微減傾向だが利便性住環境等が良好な住宅地の需要は堅調に推移している。					
	-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	標準地番号	公示価格			円/㎡	[地域]	近隣地域の地域要因の変動は特に無いが良好な居住環境により地価は上昇傾向を示している。			
	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。					

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)-12	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 石川 直美
鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	67,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	53,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6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) (その他) (60, 160)				
	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					
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 150 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 17.0 m、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低層戸建住宅地域	街路	基準方位 北 4.0 m市道	交通	前橋駅 北方2.6km 法令 1住居 (60, 160) 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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,000 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及びその周辺の圏域で戸建住宅を中心とする住宅地域。需要者は前橋市在住者が多く、市外転入者は少ない。県内経済は回復傾向に有り不動産需要も堅調に推移しているが、利便性、居住環境により地価の二極化傾向は顕著となっている。その中で利便性等が良好な地域の需要は継続的に推移しており、地価は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1500万円前後、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、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、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 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 +3.0 交通 0.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[100.5] 100	100 [105.0]	100 [118.5]	[100.0] 100	66,600					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 0.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[101.2] 100	100 [105.0]	100 [118.5]	[100.0] 100	66,800					
(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 +0.3 %	半年間 %	[要因] 景気は回復傾向だが不確定要素も存在する。前橋市の人口は微減傾向だが利便性住環境等が良好な住宅地の需要は堅調に推移している。 [地域] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが良好な居住環境により地価は上昇傾向を示している。 [個別的] 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	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6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月1日	(6)路線価	[令和6年1月]	46,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6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)						
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅の中に営業所、貸家、住宅等が混在する住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	三俣320m		(その他) (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									
	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	三俣駅南方320m	法令	1住居 (60, 200)					
	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。												
(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	ない							
(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	33,300 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熟成しており、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、賃貸市場の熟成度も低く、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	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					57,000		交通	0.0	交通	+1.0	環境	+33.5
	公示価格	82,500 円/㎡	[100.7] 100	100 [105.0]	100 [138.9]	[100.0] 100		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	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通		環境		行政	
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動状況の要因	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	前年標準価格 57,000 円/㎡			地域 [要因] 特に地域要因に変動はない。								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地			個別的 [要因] 特に個別的要因に変化はない。								
	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	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㎡当たりの価格	33,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月5日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種類	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(㎡)	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								
	1:1	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	1低専(60,100) (その他) (地区計画等)							
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西70m、南220m、北90m			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16m、規模250㎡程度、形状正方形			地域的特性	特記事項								
	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6.0m市道	交通施設							
	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が相対的に劣り、地価は概ね横ばい傾向で推移すると予測される。												
(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) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,000 円/㎡			0.0								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、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見られる。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	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	前橋-6								交通	0.0		交通	+2.0
	公示価格	49,800 円/㎡	[99.7]	100	100	[100.0]	32,900			環境	0.0		環境	+44.0
			100	[105.0]	[143.9]	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	標準化補正	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	[]			交通			交通		
	円/㎡	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		価格変動状況の要因	[要因] 人口は減少、土地取引件数は増加。取引価格は旧前橋市域は概ね横ばい(一部では上昇)、旧郡部は下落傾向と二極化が進んでいる。									
	前年標準価格	33,000 円/㎡			[地域] 旧来からの住宅地域で郊外に存し、地域の選好性は相対的に劣り需要は弱め。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] 個別的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	0.0 %	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)-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		87,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月8日	(6)路線価	[令和6年1月]	70,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月12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。地価は景気が緩やかな回復傾向にあり、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	87,300 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3,900万円程度である。													
(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	[100.7]	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)指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
	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)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因	[要因] 景気は緩やかな回復傾向にある。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	87,000 円/㎡			[地域] 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。特に変動はない。									
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地		[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	+0.3 %	半年間	%									

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	9,840,000 円	1㎡当たりの価格	50,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月3日	(6)路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	40,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年4月12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)					
	1:1.2	住宅 B1	一般住宅の多い区画整理済の住宅地域	東4m市道	水道、ガス、下水	前橋大島 1.6km	(その他) (60, 160)					
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m 標準の使用 低層住宅地				標準的画地の形状等 間口約 12.7 m、奥行約 15.4 m、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 4 m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、コロナ禍の影響もなくなり、周辺住宅地より割安感があり、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			50,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			/ 円/㎡							
	原価法	積算価格			/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格			/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、概ね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	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号	前橋-6					50,200	内訳	交通 0.0	環境 -1.7	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 +1.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]	[]	内訳	交通 0.0	環境 -1.7	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	49,800 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	+0.8 %	半年間	%							
	変動状況	[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、旧市部と旧郡部による二極化が顕著。										
	変動状況	[地域要因] 地域要因に特別な変動は見られない。										
	変動状況	[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	木村不動産鑑定士事務所
前橋(県)-17	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 木村 泰章
鑑定評価額	4,170,000 円		1㎡当たりの価格	17,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月1日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6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	前橋市粕川町膳487番43				地積(㎡)	241	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)				
	1:1.2	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						
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西50m、南50m、北50m			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17m、規模240㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北6m市道	交通施設	膳駅東方200m	法令(都)(70,200)規制				
	地域要因の将来予測	中規模の一般住宅を中心とした住宅地域で、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。地価は下落傾向にて推移していくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	17,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	8,540 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	同一需給圏は旧粕川村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。同一需給圏内の宅地需要はやや弱く、土地需要はやや低迷している。中心となる価格帯は土地は250㎡程度で500万円程度が中心。新築の戸建て住宅は2,400万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	共同住宅も混在しているが、賃貸市場は成熟しておらず、元本と果実との間に見られる相関関係が希薄であることから収益価格は規範性にやや劣る面がある。よって実証性の高い取引事例から求められた比準価格を重視し、収益価格は参考止め、指定基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	[]	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]	17,000					
			100	[101.0]	[158.1]	100						
(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 17,600 円/㎡		価格変動状況 形成要因の		[一般的] 居住環境等良好な地域は地価は上昇または横這い傾向。その他の地域は下落傾向にあるものの下落幅は縮小傾向。							
	-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] 特別な地域要因はない。							
	変動率 年間 -1.7 % 半年間 %		[個別的] 特に個別的要因はない。									

鑑定評価書 (令和6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, 株式会社海老沼不動産鑑定. Includes details for 前橋(県)-18, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士 海老沼 宏次.

1 基本的事項

Table with 7 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6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Includes dates like 令和6年7月1日 and values like 59,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 前橋市六供町三丁目3番45外. (2) 近隣地域: 東100m, 西50m, 南130m, 北150m. (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 74,300 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は前橋市街地及びその周辺地域に存する価格高位の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 前橋-12, 公示価格 82,500 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地等の前年標準価格の検討: 前年標準価格 73,400 円/m², 変動率 年間 +1.2%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和6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: 8,960,000 円, 1㎡当たりの価格: 49,800 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. Includes dates like 令和6年7月1日 and 令和6年7月8日, and values like 40,000 円/㎡.

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 49,800 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) 指定基準地からの検討: 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: 対象基準地の検討, 前年標準価格 50,000 円/㎡, 変動率 年間 -0.4%, 半年間 0.0%.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)-20	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	13,200,000 円		1㎡当たりの価格	28,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月4日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月4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) (その他) (70, 180)			
(2) 近隣地域	範囲	東130m、西200m、南150m、北160m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約25.0m、奥行約18m、規模450㎡程度、形状ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	郊外の緩やかな傾斜地勢にある既存の住宅地域	街路	基準方位北4.5m市道	交通施設	前橋駅北東方4.8km 法令「調区」(70, 180) 規制			
	地域要因の将来予測	既存の住宅が多く新築住宅はほとんど見られない地域であり、調整区域で開発動向も抑制されていることから、当面現状維持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	28,700 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	17,500 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郊外の価格低位ないし中位の市街化調整区域内の住宅地域である。需要の中心は自己用住宅の取得を目的とする30~40代程度の前橋市在住の勤労者である。市街地近郊の住宅地は価格水準が高いことから総額を抑えたい住宅取得希望者の需要は見込まれるが、生活利便施設への接近性が劣ることから住宅地としての需要はやや弱い。市場の中心価格帯は土地で700万円程度、新築戸建住宅は2,200~2,500万円程度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	比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益価格は、当地域が農家の副業的経営が中心のため低く求められた。基準地は低層一般住宅が立ち並び住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を重視し、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 +1.0 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
	公示価格	[99.4] 100	100 [101.0]	100 [83.1]	[103.0] 100	28,700				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 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
	前年指定基準地の価格	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [109.1]	[103.0] 100	28,800				
(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 29,000 円/㎡		[要 因]	[地 域 要 因]	[個 別 的 要 因]	人口の減少が続く中、市街地周辺部や住環境良好な住宅地で需要が高まる一方で、調整区域や生活利便性に劣る地域は需要が低い。			
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号				公示価格 円/㎡	既存の住宅地域であり、地域要因の大きな変動はない。		
	変動率	年間	-1.0 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書 (令和6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, 株式会社海老沼不動産鑑定. Includes details for 前橋(県)-21, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士 海老沼 宏次.

1 基本的事項

Table with 7 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6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Includes dates like 令和6年7月1日 and 令和6年6月4日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1) to (10). (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 前橋市上新田町字諏訪1172番1. (2) 近隣地域: 東50m, 西250m, 南30m, 北20m. (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/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は前橋市街地周辺地域に存する価格中位の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 前橋-6, 公示価格 49,800 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地等の前年標準価格の検討: 前年標準価格 56,900 円/m², 変動率 0.0%.

鑑定評価書 (令和6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	
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		66,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月8日	(6)路線価	[令和6年1月]	53,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月17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) (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	法令規制	1低専 (40, 80)			
(3) 最有効使用の判定	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。													
	(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	66,700 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	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号	前橋-12	[100.7] 100	100 [105.0]	100 [124.5]	[105.0] 100	66,700	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	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		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+22.0		
(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	66,500 円/㎡										
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	+0.3 %	半年間	%										
	変動状況	[一般的要因] 県内景気は、物価高の影響を受けつつも、持ち直している。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。													

鑑定評価書 (令和6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)-23	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	石川 直美
鑑定評価額	12,900,000 円		1㎡当たりの価格		46,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月7日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	37,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6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	前橋市駒形町字南高砂951番13				地積(㎡)	277	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200)							
	1:1.2	住宅W2	中規模の一般住宅の多い住宅地域	西6m市道	水道	駒形1km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西30m、南200m、北200m		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19m、規模280㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	中規模の一般住宅が中心であり周囲は区画整理事業地が多い。	街路	標準方位北6.0m市道	交通施設	駒形駅南方1km	法令規制 1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 +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/㎡											
	収益還元法	収益価格	24,400 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。県内経済は回復傾向に有り不動産需要も堅調に推移しているが利便性、居住環境により地価の二極化傾向は顕著となっている。その中で利便性等が良好な地域の需要は継続的に推移しており地価は横這い、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1300万円前後、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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号	前橋-6					46,000		交通	0.0	環境	+7.0	行政	0.0
	公示価格	49,800 円/㎡	[99.7] 100	100 [105.0]	100 [104.9]	100			画地	+5.0	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	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	50,000 円/㎡	[99.6] 100	100 [105.0]	100 [104.9]	100	46,100		交通	0.0	環境	+7.0	行政	0.0
									画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0
									その他	0.0				
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	46,400 円/㎡	価格変動要因の	[要因]	景気は回復傾向だが不確定要素も存在する。前橋市の人口は微減傾向だが利便性住環境等が良好な住宅地の需要は堅調に推移している。						
	-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	標準地番号	公示価格			円/㎡	[地域]	近隣地域の地域要因の変動は特に無いが良好な居住環境により地価は横這い、上昇傾向を示している。				
	変動率	年間	0.0 %	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	群馬土地株式会社
前橋(県)-24	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 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6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月8日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月12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) (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												
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	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。地価は景気が緩やかな回復傾向にあり、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	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3,300万円程度である。													
(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、戸建住宅が建ち並び住宅団地で、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	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [85.7]	[105.0] 100	58,100		環境	0.0	交通	-1.0	環境	-12.5
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		環境	0.0	交通	-1.0	環境	-12.5	
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	58,000 円/㎡									
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡								
変動率	年間	0.0 %	半年間	%										
(10) 対年標準価格の検討	変動率	年間	0.0 %	半年間	%									
	一般的要因	景気は緩やかな回復傾向にある。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。												
	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。特に変動はない。												
個別的要因	個別的な要因に変動はない。													

鑑定評価書 (令和6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, 株式会社海老沼不動産鑑定. 前橋(県)-25, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士 海老沼 宏次. 鑑定評価額: 18,300,000 円, 1㎡当たりの価格: 55,200 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, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 44,000 円/㎡, 倍率種別

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: 前橋市元総社町字屋敷2193番1外. (2) 近隣地域: 東200m, 西100m, 南30m, 北30m. (3) 最有効使用の判定: 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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 55,200 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は前橋市街地周辺地域に存する価格中位の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 前橋-12, 公示価格 82,500 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) 対象標準地の検討: 前年標準価格 54,900 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	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6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月5日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	45,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月10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	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) (その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 130 m、南 0 m、北 30 m 標準的使用 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	法令規制	1中専 (60,200)		
	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安定的に推移と予測。									
(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 前橋-6							交通 0.0	環境 0.0		行政 0.0
	公示価格 49,800 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [89.8]	[105.0] 100	55,500		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	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
								画地 0.0			行政 0.0
								その他 0.0			その他 0.0
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	一般的要因 県庁所在都市。人口は減少傾向。新型コロナの影響は減少。土地需要は改善。工業地需要は堅調だが、用途や地域間での2極化拡大。									
	継続 新規	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。									
	前年標準価格 55,700 円/㎡	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										
	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	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)-27	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	4,880,000 円	1㎡当たりの価格	24,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月4日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月4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	前橋市堀越町1063番3				地積 (㎡)	196 ()	法令上の規制等	(都)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)		
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅の多い大胡支所等に近接した住宅地域	西5m市道	水道、下水	大胡 600m				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 100 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 13 m、奥行約 15 m、規模 200㎡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既成の住宅地域	街路	基準方位北 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	過疎化傾向にある大胡地区であり、同地区中心部の商業性の低下傾向が続いていることもあり、やや衰退傾向にあると予測する。								
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,900 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	同一需給圏は前橋市内のうち赤城山南面に所在する旧郡部の住宅地域。需要の中心は、自己用住宅の取得を目的とする地元地縁者や住宅取得費を抑えたい30～40代の勤労者である。生活利便性に見劣りがすることから土地需要は弱い。住宅が建ち並ぶ中心部付近や散発的に行われる住宅分譲地に需要が集まりやすい。市場の中心価格帯は土地は500万円程度、新築戸建物件は1,800～2,300万円程度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	比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例が得られ、実証性のある価格である。収益還元法は、周辺地域は自用の戸建住宅が中心であり賃貸需要に乏しいことから、同手法の適用を見送った。基準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格等との均衡に留意のうえ、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-2						標準化補正	交通 0.0	環境 -11.0	交通 -2.0
	公示価格	[99.4]	100	100	[101.0]	24,800	画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	22,000 円/㎡	100	[101.0]	[88.1]	100		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 0.0	地域要因	街路 +1.0
	伊勢崎(県)-16						標準化補正	交通 0.0	環境 +7.0	交通 -1.0
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[101.0]	24,900	画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	26,600 円/㎡	100	[101.0]	[107.0]	100		その他 0.0			
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		[要 因]	[地 域 要 因]	[個 別 的 要 因]	一般的人口の減少が続く中、市街地周辺部や住環境良好な住宅地で需要が高まる一方で、調整区域や生活利便性に劣る地域は需要が低い。			
	前年標準価格	25,200 円/㎡					既存の住宅地域であり、地域要因の大きな変動はない。			
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地		個別的要因に変動はない。						
	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	群馬土地株式会社
前橋(県)-28	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	3,710,000 円		1㎡当たりの価格	23,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月8日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月12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) (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								
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約15m、規模180㎡程度、形状ほぼ長方形											
	地域的特性	特記事項	大胡地区中心地南方外部の住宅地域	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。地価は景気が緩やかな回復傾向にあるものの、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	23,200 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0					
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は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在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1,900万円程度である。												
(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、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	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					23,200		標準化補正	交通		0.0	交通
(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	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	前年指定基準地の価格	26,600 円/㎡	[100.0] 100	[101.0] 100	[100] 100	[102.0] 100	23,200		標準化補正	交通		0.0	交通
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	23,400 円/㎡				価格変動要因	[要因] 景気は緩やかな回復傾向にある。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] 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。特に変動はない。			
	変動率	年間	-0.9 %	半年間	%					[個別] 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間	-0.9 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)-29	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	3,060,000 円		1㎡当たりの価格	15,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月4日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月4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	前橋市堀越町1597番10				地積 (㎡)	201 ()	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)		
	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7m市道	水道	大胡 2km				
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 160 m、南 170 m、北 430 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 18.0 m、規模 220㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	大胡地区郊外に存する傾斜地勢の住宅地域	街路	基準方位北 7.0 m市道	交通施設	大胡駅 北方2km	法令規制	(都) (70, 200)	
	地域要因の将来予測	過疎化傾向にある大胡地区の中でもより山あいの農家集落地域であり、住宅地需要も限定的と見られることから、衰退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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	15,200 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内のうち赤城山南面に所在する旧郡部の住宅地域で、特に農家住宅を中心とした地域である。需要の中心は、自己用住宅の取得を目的とする地元地縁者や住宅取得費を抑えたい30～40代の勤労者である。生活利便性に見劣りがすることから土地需要は弱く、取引は散発的となっている。市場の中心価格帯は土地は300～400万円程度、新築戸建物件はほとんど見られない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例が得られ、実証性のある価格である。収益還元法は、周辺地域は自用の戸建住宅が中心であり賃貸需要に乏しいことから、同手法の適用を見送った。基準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格等との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 前橋-2					15,200	標準化補正	交通 0.0	交通 +3.0	
	公示価格 22,000 円/㎡	[99.4] / 100	100 [101.0]	100 [145.2]	[102.0] / 100		環境 0.0	環境 +41.0	行政 0.0	行政 0.0
							画地 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
							行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
							その他 0.0	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 0.0	地域要因	街路 0.0
	伊勢崎(県)-16					15,200	標準化補正	交通 0.0	交通 +4.0	
	前年指定基準地の価格 26,600 円/㎡	[100.0] / 100	100 [101.0]	100 [176.8]	[102.0] / 100		環境 0.0	環境 +70.0	行政 0.0	行政 0.0
							画地 +1.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0
							行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
							その他 0.0	その他 0.0	その他 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		価格変動要因の形成要因	[一般的] 人口の減少が続く中、市街地周辺部や住環境良好な住宅地で需要が高まる一方で、調整区域や生活利便性に劣る地域は需要が低い。					
	前年標準価格 15,500 円/㎡					[地域] 既存の住宅地域であり、地域要因の大きな変動はない。				
-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地			[個別的] 個別的要因に変動はない。						
標準地番号	標準地									
公示価格	円/㎡									
変動率	年間 -1.9 %	半年間	%							

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)-30	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 石川 直美
鑑定評価額	6,560,000 円		1㎡当たりの価格	13,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月7日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6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	前橋市大前田町1551番35				地積(㎡)	493	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、農家住宅、アパート等が混在し、農地も見られる住宅地域	西5m市道	水道	北原1.3km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西150m、南150m、北150m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約25m、規模450㎡程度、形状ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	幹線道路に近く、交通利便性が良好な地域で事業所等の介在も見受けられる。	街路	基準方位北5.0m市道	交通施設	北原駅北西方1.3km	法令(都)(70,200)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	低層店舗地				(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	13,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	5,720 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、空地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。県内経済は回復傾向に有り、不動産需要も堅調に推移しているが利便性、居住環境により地価の二極化が顕著となっている。市郊外は中心部に比べ需要が停滞気味で地価はやや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。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、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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100				
(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	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	[101.0]	13,300				
(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	13,400 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	-0.7 %	半年間	%						
	変動状況	[要因] 景気は回復傾向だが不確定要素も存在する。前橋市の人口は微減傾向で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。 [地域] 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。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。									

鑑定評価書 (令和6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)-31, 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6年7月1日 and 令和6年6月15日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Contains detailed reasoning for the valuation, including location (前橋市柏倉町), area (1,376 m²), and various comparison methods (取引事例比較法, 収益還元法, etc.).

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	5,260,000 円	1㎡当たりの価格	26,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月8日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月17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)							
	1.5:1	住宅 W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南4.5m市道	水道、下水	前橋 6.9km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 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 13.5 m、規模		200㎡程度、形状 長方形										
	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 4.5 m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。												
(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		26,700 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郊外の住宅地域で、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あり、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2,000~2,500万円程度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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	渋川-2							交通	0.0	環境	+27.0	行政	0.0
	公示価格	36,900 円/㎡	[99.7] / 100	100 [103.0]	100 [137.2]	[103.0] / 100	26,800		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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通		環境		行政	
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		前年標準価格		26,800 円/㎡		[一般的要因] コロナ禍からの回復により景気は持ち直し傾向。不動産市場は利便性による需要の強弱が顕著で今後も二極化傾向が続くものと予測する。						
	-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		円/㎡		[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、需要は弱含み傾向で推移している。						
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%	[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6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	7,670,000 円	1㎡当たりの価格	23,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月8日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月17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 23,100 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	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 36,900 円/㎡	[99.7] / 100	100 [103.0]	100 [159.5]	[103.0] / 100	23,100	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +3.0	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		変動状況	[一般的要因] コロナ禍からの回復により景気は持ち直し傾向。不動産市場は利便性による需要の強弱が顕著で今後も二極化傾向が続くものと予測する。									
	-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] 周辺に農地が多くみられる住宅地域で、特筆すべき地域要因の変化は見られず、需要は弱い状態が続いている。								
	変動率	年間 -1.3 %	半年間 %		[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	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	9,660,000 円	1㎡当たりの価格	29,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月8日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月17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	前橋市富士見町原之郷字諏訪場1572番2				地積 (㎡)	332 ()	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) 特定用途制限地域						
	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								
(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 8.6m県道	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			29,100 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 +3.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 渋川-2	[99.7]	100	100	[101.0]	29,200								
	公示価格 36,900 円/㎡	100	[103.0]	[123.5]	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	[]									
	円/㎡	100	[]	[]	100									
(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 29,400 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	-1.0 %	半年間	%	[一般的要因]		[地域要因]		[個別的要因]			
							[一般的要因]		コロナ禍からの回復により景気は持ち直し傾向。不動産市場は利便性による需要の強弱が顕著で今後も二極化傾向が続くものと予測する。		[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、需要は弱い状態が続いている。	
							[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	14,200,000 円		1㎡当たりの価格		61,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月8日	(6)路線価	[令和6年1月]	49,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月12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) (その他)							
	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									
(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	市街地西方外周部の住宅地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	新前橋駅北東方1.3km	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。地価は景気が緩やかな回復傾向にあり、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	61,000 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	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					61,100		環境	0.0	交通		0.0	環境	+29.5
	公示価格	82,500 円/㎡	[100.7] 100	100 [105.0]	100 [129.5]	[100.0] 100		行政	0.0	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/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境		行政			行政	
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格 60,700 円/㎡		[要因] 景気は緩やかな回復傾向にある。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		[地域] 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。特に変動はない。								
	標準地番号		公示価格		円/㎡		[個別的] 個別的的要因に変動はない。								
	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
前橋(県)-36	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	17,900,000 円	1㎡当たりの価格	30,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月5日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率	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	前橋市下佐鳥町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)				
	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	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 70 m、北 150 m		標準的使用	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	一般住宅、農家住宅等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				
	地域要因の将来予測	戸建住宅等が建ち並び郊外住宅地域。市街化調整区域に存し、日赤病院開院の他は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。需要は弱含みで、地価は微減傾向で推移すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,500 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因				
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡				方位 0.0				
	原価法	積算価格	/ 円/㎡				形状 0.0				
	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辺縁部を中心とした住宅地域一円である。需要者は地縁の選好性を有する市内に在住・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のほか農地も散見され中心市街地からやや距離のある調整区域内の住宅地域である。大型商業施設等の生活利便施設からの距離もあり利便性に劣り選好性はやや低い。需要は弱含みで取引の中心価格帯は300㎡程度の土地で900万円前後、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	当該地域は前橋市郊外の既成住宅地域である。市街化調整区域に存し賃貸市場の成熟度が低く賃貸需要が見込めないため収益還元法の適用は見送った。典型的需要者は代替競争不動産の市場取引価格を重視して意思決定を行う事から、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高いと思考する。よって標準地との検証を踏まえ、比準価格をもって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-30						標準化補正	交通 0.0	交通 -3.0		
	公示価格 23,500 円/㎡	[99.3]	100	100	[100.0]	30,500	環境 0.0	環境 -22.0			
		100	[101.0]	[75.7]	100		画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0		
							行政 0.0	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	交通		
	円/㎡	100	[]	[]	100		環境	環境	環境		
							画地	行政	行政		
							その他	その他	その他		
(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		価格変動要因の	[要因]	人口は減少、土地取引件数は増加。取引価格は旧前橋市域は概ね横ばい(一部では上昇)、旧郡部は下落傾向と二極化が進んでいる。					
	前年標準価格	30,600 円/㎡				[地域]	調整区域内の住宅地域に存し選好性にやや劣り、需要はやや弱い。価格に影響を及ぼすような地域要因の大き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	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	標準地									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	-0.3 %	半年間	%						