

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, 一般財団法人日本不動産研究所前橋支所. Includes 伊勢崎(県)-1, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士 原 孝幸.

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, 倍率種別, 33,000 円/m², 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: 伊勢崎市太田町1109番. (2) 近隣地域: 東120m, 西180m, 南200m, 北80m. (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 41,600 円/m². (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. (8) 公示価格: 代表標準地 伊勢崎-21, 公示価格 39,200 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) 対象標準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 41,400 円/m², 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	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	41,100 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]	33,000 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		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。需要は堅調で地価は安定的に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	41,100 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	18,000 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は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
	標準地番号	伊勢崎-21								交通	0.0		交通	+7.0
	公示価格	39,200 円/㎡	[99.8] 100	100 [105.0]	100 [95.3]	[105.0] 100	41,100		環境	0.0	環境	-10.0		
									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	[] 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)対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[要因]		人口は横ばい傾向にあり高齢化率は上昇傾向。伊勢崎市の住宅地平均変動率の対前年比は、昨年の±0.0から+0.2%へと改善した。								
	継続	新規		[地域]		周辺地域に存する華蔵寺公園の整備も進みつつあり居住環境が良好な既成の住宅団地で、需要は底堅く推移している。								
	前年標準価格	41,000 円/㎡		[個別]		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	+0.2%	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20m、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「調区」(70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	生活利便性や住環境が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、地価は安定的に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2,500万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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	代表標準地標準地番号	標準地	伊勢崎-1	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
	公示価格	27,900 円/㎡	[99.5] 100	100	[100.0] [107.6]	100	[102.0] 100	26,300				
(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	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検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	26,500 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	0.0 %	半年間	%							
	変動状況	[要因] 人口は横ばい傾向にあり高齢化率は上昇傾向。伊勢崎市の住宅地平均変動率の対前年比は、昨年の±0.0から+0.2%へと改善した。 [地域] 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、当地域の需要は安定的に推移している。 [個別] 個別的要因に変動はない。										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定
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
鑑定評価額	8,960,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 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	伊勢崎市馬見塚町3273番7				地積(㎡)	280	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	住宅W2	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北西6m市道	水道、ガス、下水	剛志2km						
(2) 近隣地域	範囲	東35m、西30m、南50m、北30m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約17m、奥行約16m、規模270㎡程度、形状ほぼ正方形										
	地域的特性	特記事項	戸建住宅が中心の区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北6.0m市道	交通施設	剛志駅南方2km	法令規制	1低専(40,80)			
	地域要因の将来予測	一般戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。地域要因に特段の変動はなく今後も現況維持と予測される。やや郊外に位置し新興住宅地域等と比較すると相対的な競争力に劣る。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	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	32,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	10,800 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	同一需給圏は伊勢崎市内の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広瀬川の北西部に広がっており戸建住宅を中心に公園等も存するが、市街地からやや距離があり近隣に商業施設等は生活利便性にやや劣ることから需要は弱含みである。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	当該地域は区画整然とした既成住宅地域である。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、市場の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、鑑定評価額を決定した。											
(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	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	[]	[]	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		32,000 円/㎡		価格変動状況の要因	[一般的] 人口は微増、土地取引件数は増加。取引価格は概ね横ばい、人気エリアの需要は堅調で、他地域との需要の二極化はさらに顕著になった。		
	-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-14			[地域] 区画整然としたやや郊外の住宅地域で、選好性は相対的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。		
	公示価格		32,000 円/㎡					[個別的] 個別的的要因に変動はない。				
	変動率	年間	0.0 %	半年間	0.0 %							

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, 氏名. Values include 伊勢崎(県)-5, 群馬県, 第1, 87不動産鑑定事務所, 片柳 華絵.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 11,800,000 円, 1㎡当たりの価格, 46,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和6年7月1日, 令和6年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月8日, 正常価格, [令和6年1月] 36,000 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: 伊勢崎市連取町3014番3外. (2) 範囲: 東80m, 西170m, 南100m, 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 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 46,000 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. (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. (8) 公示価格: 代表標準地 伊勢崎-21, 公示価格 39,200 円/㎡. (9) 指定基準地: 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: 対年の標準価格の検討, 前年標準価格 45,500 円/㎡, 変動率 年間 +1.1%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
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	9,720,000 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	33,000 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	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)					
	1.5:1	住宅 W1	一般住宅のほかにも事務所、医院等が見られる住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	新伊勢崎 400m	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 30 m、南 240 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 17 m、奥行約 15 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	交通施設	新伊勢崎駅 東方400m	法令 2住居 (60,200) 規制				
	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。										
(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	/ 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	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	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	公示価格	[100.0]	100	[105.0]	[95.8]	[105.0]	40,900	画地 +5.0	行政 0.0			
	39,200 円/㎡	100	[105.0]	[95.8]	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	標準化補正	街路	地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	[]		交通	環境	行政	交通	
	円/㎡	100	[]	[]	100			画地	行政	その他	環境	
								その他			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						価格変動要因の	[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。				
	継続 新規							[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。				
	前年標準価格	40,800 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 +0.5 %	半年間 %									

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	株式会社サクラ不動産鑑定
伊勢崎(県)-7	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	8,130,000 円	1㎡当たりの価格	44,900 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5日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 36,000 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	伊勢崎市連取町3293番8				地積(㎡)	181	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	伊勢崎 3.8km	(その他)								
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西200m、南40m、北100m				標準的使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約15m、規模180㎡程度、形状長方形				地域的特性	特記事項	路線商業地域背後に存する戸建住宅が中心の区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北6.0m市道	交通	伊勢崎駅 南西方3.8km	法令	1住居(60,200)		
(3) 最有効使用の判定	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	44,900 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、旧伊勢崎市内に存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幹線道路背後の新興住宅地域であり戸建住宅が中心の良好な住環境でありながら、幹線道路沿いには生活利便施設が多く存しており、伊勢崎市内において人気の高いエリアである。需要の中心価格帯は標準的画地程度の土地で800万円前後、新築戸建住宅で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	当該地域は幹線道路背後の新興住宅地域である。対象基準地の画地規模が小さく、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意思決定を行う傾向にあることから、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	0.0		
	公示価格	伊勢崎-14	[100.0]	100	100	[100.0]	44,800	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	-3.0		
(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	[]	100	100	[]	[]	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	-3.0			
(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	44,800 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	+0.2 %	半年間	%
	変動率	年間	+0.2 %	半年間	%	[要因]	一般的	人口は微増、土地取引件数は増加。取引価格は概ね横ばい、人気エリアの需要は堅調で、他地域との需要の二極化はさらに顕著になった。	[要因]	地域	新興住宅地域に存し、選好性は高く需要は堅調である。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。	[要因]	個別的	個別的な要因に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
伊勢崎(県)-8	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	7,190,000 円	1㎡当たりの価格	39,500 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3日	(6)路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	32,000 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
(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	伊勢崎市今泉町一丁目15番9				地積 (㎡)	182 ()	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)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 150 m、北 60 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 15.0 m、規模		200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	新伊勢崎駅から徒歩圏内の区画整然とした住宅地域	街路	標準方位 北 5.8 m市道	交通施設	新伊勢崎駅 南東方800m 法令 1住居 (60, 200) 規制	
	地域要因の将来予測	駅まで徒歩圏内の利便性の良好な住宅地域であるが、地域に特段の変動要因は見られず、当面は現状維持傾向にての推移が予測される。堅調な需要に支えられ地価は安定的に推移。						
(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/㎡				
	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及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、堅調な需要が認められる。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	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。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 -1.0 交通 +5.0 環境 -4.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 伊勢崎-21	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [99.3]	[105.0] 100	39,500		
(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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対年の標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 39,500 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 0.0 % 半年間 %
	[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。							
						[地域要因] 伊勢崎市街地中心部近郊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。		
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社
伊勢崎(県)-9	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 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	31,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月13日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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	2住居(60,200)					
	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	(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	市街地北西方外周部の住宅地域	街路	基準方位北4.9m市道	交通	伊勢崎駅南西方580m	法令 2住居(60,196)				
	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、横這い傾向にて推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	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2,100万円程度である。											
(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	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 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	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	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因	一般的要因 [] 景気は緩やかな回復傾向にある。県中東部の工業を中心とする中核都市。人口は横這い傾向。								
	継続 新規			地域要因 [] 一般住宅が多い利便性の良い既成住宅地域。特に変動はない。								
	前年標準価格 39,200 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	伊勢崎-21										
	公示価格	39,200 円/㎡										
	変動率	年間	0.0 %	半年間	0.0 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	7,930,000 円	1㎡当たりの価格	38,700 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 倍率種別	[令和6年1月] 路線価又は倍率	31,000 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	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) (その他) (60, 180)				
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西50m、南70m、北60m				標準の使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約13.0m、奥行約15.0m、規模200㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	1中専 (60, 180)						
	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			38,700 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
	伊勢崎-14	伊勢崎-14	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [86.2]	[105.0] 100	38,600	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
(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	[]	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) 対年の検討	-1 対象基準地の検討			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。							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討				[地域要因] 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。							
	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
	伊勢崎-14	伊勢崎-14	[] 100	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
	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㎡当たりの価格	22,600 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5日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1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			
(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(㎡)	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450㎡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	基準方位北5.0m市道	交通施設	伊勢崎駅西方4.6km	法令	「調区」(70,200)						
	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成住宅地域。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。郊外に存し需要も弱含みで、地価は微減傾向と予測される。													
(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	22,600 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	6,720 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	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-4					22,600			交通	0.0		交通	-2.0	
	公示価格	20,300 円/㎡	[99.5] 100	100 [102.0]	100 [89.3]	100				環境	0.0		環境	-8.0	
										画地	+2.0		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	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/㎡)	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	26,500 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [117.0]	100	22,600			交通	0.0		交通	+1.0	
										環境	0.0		環境	+17.0	
										画地	+2.0		行政	0.0	
										行政	0.0		その他	0.0	
										その他	0.0				
(10) 対象標準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		前年標準価格 22,700 円/㎡		[要因]					人口は微増、土地取引件数は増加。取引価格は概ね横ばい、人気エリアの需要は堅調で、他地域との需要の二極化はさらに顕著になった。				
	-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]					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。				
		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	-0.4 %	半年間	%										

鑑定評価書 (令和6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 伊勢崎(県)-12, 群馬県, 群馬第1, 氏名, たつき不動産鑑定士事務所, 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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等の前か.

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (伊勢崎(県)-13), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第1), 業者名 (たつき不動産鑑定士事務所), 氏名 (立木 圭), 鑑定評価額 (15,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (48,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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), (2)実地調査日 (令和6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), 38,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「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), (2) 範囲 (東80m, 西100m, 南80m, 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 (+5.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格48,500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), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格 (代表標準地伊勢崎-14, 公示価格32,000円/㎡), (9) 指定基準地からの検討, (10) 対年標準価格等の前か (対年標準価格47,900円/㎡, 変動率年間+1.3%)

鑑定評価書 (令和6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)-14, 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 report table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等の前か.

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
伊勢崎(県)-15	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	27,000 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 1.1倍	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中専 (60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西50m、南80m、北20m 標準の使用 戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約25m、規模380㎡程度、形状長方形								
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	剛志駅 北方1.3km	法令規制	1中専 (60,200)			
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域であるが、周辺には農地も見られ、地価は弱含み傾向にて推移しており、当面その傾向は続くものと予測する。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,000 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の内、旧境町内の住宅地域である。需要者は伊勢崎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。居住環境や利便性等が良好な地域の需要は堅調で、それ以外の地域の需要は弱いという二極化傾向が目立つ。近隣地域は区画整然とした住宅地域であるが周辺に農地も見られ、需要は弱含みである。売買の中心価格帯は土地1,000万円前後、新築住宅2,500万円前後であり、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。収益価格は、直接法を適用し賃賃建物を想定することにより求めたが、賃貸市場の成熟度が低いため比準価格に比較して低位に試算された。以上より、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌するに留め、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。									
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	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 -2.0 環境 +24.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [120.3]	[103.0] 100	27,100	標準化補正			
(9) 指定からの検討	指定標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の比準価格 (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
	前年指定標準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正			
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象標準地の検討	継続 新規		価格変動要因	一般的な要因					
	前年標準価格	27,100 円/㎡			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。					
対年標準価格の検討	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地		価格変動要因	地域要因					
	代表標準地 標準地	標準地番号			中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域であるが、農地も見られ、特筆すべき地域要因の変化は見られず、需要は弱含み。					
対年標準価格の検討	標準地番号	標準地		価格変動要因	個別的要因					
	公示価格	円/㎡			特筆すべき個別的要因の変動はない。					
変動率		年間	-0.4%	半年間	%					

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	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 1.1倍	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		
(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)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)	
	1:1.5	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	法令規制 (都)1住居 (60,200)	
	地域要因の将来予測	赤堀支所などの中心部周辺地域で国道50号北側の住環境が比較的良好な住宅地域。地域要因に大きな変動はないが令和6年用途地域指定が都市計画決定された。地価は今後も安定的に推移すると予測する。							
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	8,790 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横ばい傾向であり、赤堀地区は微増から横ばい傾向に転じた。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安定的で地価は横ばい傾向。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2,500万円前後。								
(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
	伊勢崎-12		[100.2]	100	100	[101.0]	26,600	標準化補正	交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0
	公示価格	24,500 円/㎡	100	[100.0]	[93.1]	100			街路 0.0 交通 0.0 環境 -6.0 行政 0.0 其他 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	円/㎡	100	[]	[]	100				
(10) 対前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格形成要因の	[要因]	人口は横ばい傾向にあり高齢化率は上昇傾向。伊勢崎市の住宅地平均変動率の対前年比は、昨年の±0.0から+0.2%へと改善した。			
	前年標準価格	26,600 円/㎡			[要因]	赤堀地区中心部周辺国道50号北側の既存住宅地域で、現状特段の変動は見られないが令和6年に用途地域の指定が都市計画決定された。			
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	代表標準地	標準地		[要因]	個別的要因に変動はない。			
	標準地番号	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%				

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, 氏名. Values include 伊勢崎(県)-17, 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6年7月1日, 令和6年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月8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 伊勢崎-12, 公示価格 24,500 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 21,500 円/m², 変動率 0.0%.

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)-18	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵 印
鑑定評価額	6,200,000 円	1㎡当たりの価格	24,300 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1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			
(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	伊勢崎市堀下町1678番3				地積(㎡)	255	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W2	一般住宅とアパートが混在する中に農地等も見られる住宅地域	東4m市道	水道	国定2.7km								
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西50m、南200m、北130m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約17.0m、規模250㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	国定駅	法令(都)(70,200)								
		赤堀地区中心部と旧市部、東地区と近接する住宅地域	基準方位北4.0m市道		西方2.7km									
	地域要因の将来予測	赤堀地区中心部と旧市部とを結ぶ交通量が比較的多い幹線道路背後の住宅地域で、あずま地区寄りに位置する。同町内でも小学校に近い周辺地域の住宅地需要は今後も安定的に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	24,300 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	赤堀支所管内の住宅地域で、需要者の中心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横ばい傾向であり、赤堀地区は微増から横ばい傾向に転じた。赤堀地区中心部と旧市中心部とのアクセスが容易なこともあり周辺地域での潜在的住宅地需要がある。相対的な価格水準の割安感から需要は堅調である。市場の中心となる価格帯は画地規模250㎡程度で土地は600万円前後、新築の戸建住宅は2,000万円～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	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。当地域周辺で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。また画地規模が小さいため競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難なことからも収益価格を求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、類似の公示地を規準とした価格並びに指定基準地と比準した価格との検討を踏まえ、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	伊勢崎-12								交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	24,500 円/㎡	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [103.0]	[102.0] 100	24,300			環境	0.0		環境	+1.0
										画地	0.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0	
	伊勢崎(県)-16								交通	0.0		交通	0.0	
	前年指定基準地の価格	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [111.2]	[102.0] 100	24,200			環境	0.0		環境	+8.0	
	26,600 円/㎡								画地	+1.0		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		価格形成要因の 変動状況	[要因]	人口は横ばい傾向にあり高齢化率は上昇傾向。伊勢崎市の住宅地平均変動率の対前年比は、昨年の±0.0から+0.2%へと改善した。								
	前年標準価格	24,200 円/㎡			[地域]	共同住宅や空地も見られるが戸建住宅が中心的利用である。周辺では潜在的な宅地需要も多い地域である。地域要因に特段の変動はない。								
	-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]	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	%									

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, 群馬土地株式会社. Includes 伊勢崎(県)-19, 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6年7月1日 and 令和6年6月13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) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格の検討. Includes details like '伊勢崎市東小保方町3404番1外' and '25,500 円/m²'.

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, 群馬土地株式会社. Includes details for 伊勢崎(県)-20, 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6年7月1日 and 令和6年6月13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) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed descriptions of the site and market conditions.

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)-21	群馬県	第1	氏名	福田 清隆	
鑑定評価額	7,480,000 円		1㎡当たりの価格	25,000 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月13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	伊勢崎市国定町二丁目2026番3				地積(㎡)	299	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)						
	1.5:1	住宅W2	農家住宅の中に一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	北5m市道	水道	国定500m	(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西50m、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20m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形											
	地域的特性	特記事項	あずま地区北部の住宅地域	街路	基準方位北5m市道	交通施設	国定駅北西方500m	法令(都)2中専(60,200)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。地価は景気が緩やかな回復傾向にあり、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	25,000 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	同一需給圏は伊勢崎市のあずま地区を中心とする旧郡部の住宅地域。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比較的良好な住宅地域であり、住宅地需要の底堅さや相対的な地価の割安感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300㎡程度で土地は800万円程度、新築の戸建住宅は2,300万円程度である。												
(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、戸建住宅を中心とする地域で、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、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	+3.0
	標準地番号	伊勢崎-5					25,000	標準化補正	交通	0.0		交通	-1.0
	公示価格	28,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [105.1]	100 [107.1]	[100.0] 100			環境	0.0		環境	+5.0
									画地	+5.1		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	伊勢崎(県)-16						25,000	標準化補正	交通	0.0		交通	-2.0
	前年指定基準地の価格	26,600 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [105.4]	[100.0] 100			環境	0.0		環境	+6.5
									画地	+1.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(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		価格変動要因の	[要因]	景気は緩やかな回復傾向にある。県中東部の工業を中心とする中核都市。人口は横這い傾向。							
	前年標準価格	24,600 円/㎡				[地域]	農家住宅の中に一般住宅、アパート等が見られる住宅地域。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	+1.6%	半年間	%									

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
伊勢崎(県)-22	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	8,260,000 円	1㎡当たりの価格	28,000 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	1.1 倍
(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) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西50m、南30m、北50m 標準の使用 低層住宅地				標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状長方形					
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	店舗等も見られる旧来からの住宅地域。	街路	標準方位北5.5m市道	交通施設	境町駅南方600m 法令規制					
	地域要因の将来予測	一般住宅、店舗等が混在する既存の住宅地域であり、当面は現状のまま推移し、地価は下落乃至弱含み傾向にて推移して行くものと予測する。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,000 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	7,330 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内、旧境町内の住宅地域である。需要者は伊勢崎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。居住環境や利便性等が良好な地域の需要は堅調で、それ以外の地域の需要は弱いという二極化傾向が目立つ。近隣地域は一般住宅のほかに店舗等が混在する旧来からの住宅地域で、需要は弱含みである。売買の中心価格帯は土地1,000万円前後、新築住宅2,500万円前後であり、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。収益価格は、直接法を適用し賃貸建物を想定することにより求めたが、賃貸市場の成熟度が低いため比準価格に比較して低位に試算された。以上より、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌するに留め、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。											
(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 +1.0 交通 -4.0 環境 +20.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格	伊勢崎-14	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [115.2]	[102.0] 100	28,100					
(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	[] 100	100 []	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	28,300 円/㎡	[] []	[] []	[] []	[] []	[] []	[] []	[] []
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格							
変動率	年間	-1.1 %	半年間	%	[] []							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
伊勢崎(県)-23	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	7,020,000 円	1㎡当たりの価格	13,800 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	円/㎡ 1.1倍
(2)実地調査日	令和6年6月17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	伊勢崎市境小此木字南塚越536番2				地積(m ²)	509	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)						
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西150m、南60m、北50m	標準の使用	戸建住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	周囲に農地が多く見られる市街化調整区域内の住宅地域。	街路	標準方位北6m市道	交通施設	境町駅南西方2.1km	法令規制	「調区」(70,200)					
	地域要因の将来予測	農家住宅、一般住宅が点在する市街化調整区域内にあり、周囲には依然として農地が多く見られる。市街化調整区域としての行政的制約が強いため、当面は現状のまま推移し、地価は下落傾向を示すものと予測する。												
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,800 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郊外の住宅地域である。圏内の需要者は伊勢崎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り、居住環境や利便性等によって需要の強弱が見られる二極化傾向が顕著である。近隣地域は周囲に農地が多く見られる市街化調整区域内の住宅地域で、需要者は地縁性を有する者等が中心となるため需要は弱い。売買の中心価格帯は土地700万円前後、新築住宅2,000~2,500万円程度であり、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う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成熟度が低く、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、標準地及び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	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	伊勢崎-7	[99.0] 100	100	[100.0]	[134.3]	100	13,800	標準化補正	交通	0.0		交通	-1.0
(9) 指定基準地	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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+37.0
	前年指定基準地の価格	26,500 円/㎡	[100.0] 100	100	[103.0]	[185.9]	100	13,800	標準化補正	画地	0.0		行政	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		14,100 円/㎡		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。				
	-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			[地域要因] 市街化調整区域内の住宅地域で周囲には依然として農地が多く見られ、特筆すべき地域要因の変化は見られず、需要は弱い。 [個別的要因] 特筆すべき個別的要因の変動はない。				
変動率		年間	-2.1%	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)-24	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	10,100,000 円	1㎡当たりの価格	44,700 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月13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	伊勢崎市茂呂町二丁目3539番7				地積 (㎡)	226 ()	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 80 m、西 100 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 10 m、奥行約 23 m、規模 230 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	市街地南東方郊外の住宅地域	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	剛志駅 北西方 1.4 km	法令 1 中専 (60, 200) 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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,700 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。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 2 3 0 ㎡程度で土地は 1, 0 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は 2, 5 0 0 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 0.0	
	公示価格	[100.0]	100	100	[101.0]	44,600		標準化補正		交通 0.0	交通 -4.0
(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	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			標準化補正		交通 0.0	交通 -4.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討				[要因]	景気は緩やかな回復傾向にある。県中東部の工業を中心とする中核都市。人口は横這い傾向。					
	継続 新規	前年標準価格	44,400 円/㎡			一般住宅が建ち並ぶ区画整理済の住宅地域。特に変動はない。					
対年の検討	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地				[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	+0.7 %	半年間	%						