

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おおた不動産鑑定所	
太田(県)-1	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己
鑑定評価額		11,400,000 円	1㎡当たりの価格		37,100 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]	30,000 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		太田市宝町517番			地積(㎡)	308	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1低専(40,80)				
	1:1	住宅W2	中規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整理済の住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	細谷1.8km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西50m、南450m、北50m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6m市道	交通施設	細谷駅北西方1.8km	法令	1低専(40,80)			
	地域要因の将来予測	区画整然とした郊外の住宅団地で現状の住環境を維持するものと予測する。小規模な開発分譲を中心とした取引が中心で、地価水準はほぼ同水準で推移するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 37,100 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	同一需給圏は太田市の中心部周辺及び郊外の住宅地域。需要者の中心は太田市内の居住者が中心で同一需給圏外からの転入は少ない。値頃感に基づく中心部回帰による土地需要は底堅さが継続し、周辺地域等への波及効果も持続している。土地は700~900万円程度、新築の戸建物件は2,000~2,800万円程度を中心に取引が行われている。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とした郊外の住宅団地で、画地規模、経済合理性並びに建物配置等から、市場性を有する床面積を確保した共同住宅の想定は困難で、規範性に劣るため収益価格は試算しない。居住の快適性・利便性等を重視する住宅地域で、取引時点にやや異なるが、価格水準を含めた地域的特性に類似性が強く規範性の高い比準価格が求められたので、比準価格を採用し、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 0.0
	標準地番号	太田-12					37,100		交通 0.0	交通 +2.5		
	公示価格	39,800 円/㎡	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [108.7]	[103.0] 100		環境 0.0	環境 +3.0			
								画地 +2.0	行政 +3.0			
								行政 0.0	その他 0.0			
								その他 0.0				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			交通	交通		
								環境	環境			
								画地	画地			
								行政	行政			
								その他	その他			
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の		[ 要因 ]		生活スタイルの変化による需要者ニズの多様化から周辺部及び郊外部でも地価上昇エリアが増加し、需要は堅調に推移。 [ 地域 ] 郊外の区画整然とした住宅地域で、利便性等にやや劣るが需要は回復傾向が継続。 [ 個別 ] 個別的要因に変動はない。					
	継続 新規	前年標準価格 37,100 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 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所	
太田(県)-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額	3,870,000 円		1㎡当たりの価格	35,200 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5日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	28,000 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	太田市藤久良町72番3				地積 (㎡)	110 ( )	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, 160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 200 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 8 m、奥行約 15 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形		地域的特性	特記事項	区画整然とした既成の住宅地域	街路	基準方位北 4 m 市道	交通	細谷駅 北方1.1km	法令
(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	35,200 円/㎡							
(6)市場の特性	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/㎡								
	同一需給圏は大田市郊外の住宅地域一円。主たる需要者は市内に在住又は通勤する30代から40代を中心とする一次取得者層である。画地規模が小さい戸建住宅が立ち並ぶ区画整然とした既成の住宅地域で、総額を抑える需要者からの一定の需要が認められる。需要の中心価格帯は土地(30坪~40坪)のみで、350~450万円程度、新築戸建住宅で2,000万円台前半から中盤である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には一般住宅のほか共同住宅も散見されるが、主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であることから、対象標準地に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく収益還元法の適用は断念した。対象標準地の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが一般的であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、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
	公示価格	[100.4]	100	100	[100.0]	35,100	内訳	標準化補正	交通 0.0	環境 +28.0	行政 0.0
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (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	[ ]		内訳	標準化補正	交通 0.0	環境 +28.0	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		[ ]		[ ]		[ ]		[ ]	
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地		[ ]		[ ]		[ ]		[ ]	
標準地番号	[ ]		[ ]		[ ]		[ ]		[ ]		
公示価格	[ ]		[ ]		[ ]		[ ]		[ ]		
変動率	年間	0.0 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所	
太田(県)-3	群馬県	群馬第 3	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額	9,600,000 円		1㎡当たりの価格	40,500 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	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	太田市城西町 7 0 番 4				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	1 低専 ( 40, 80 )  (その他)	
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	三枚橋 2.2km		
(2) 近隣地域	範囲	東 270 m、西 80 m、南 100 m、北 100 m		標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 14.5 m、奥行 約 16.5 m、規模 240 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	太田市分譲の住宅団地	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	三枚橋駅 西方2.2km 法令 ( 1 低専 ( 40, 80 ) ) 規制	
	地域要因の将来予測	太田市が分譲した住宅団地で土地利用に変化はないことから現状の利用状況が維持され、地価は横這い傾向が継続すると予測する。						
(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	40,500 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	同一需給圏は太田市内の住宅地域一円。主たる需要者は市内に在住又は通勤する 30代から 40代を中心とする一次取得者層である。中規模の一般住宅が建ち並び太田市が分譲した住宅団地で一定の需要が認められる。需要の中心価格帯は土地 ( 70坪程度 ) のみで、1,000万円程度、新築戸建住宅で 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	主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であり、地区計画により共同住宅建築には制約を伴うことも加わって、対象標準地に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく収益還元法の適用は断念した。対象標準地の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが一般的であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 太田-12	[ 100.2 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 96.6 ]	[ 100.0 ] 100	40,500		地域要因 街路 0.0 交通 +9.0 環境 -14.0 行政 +3.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (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 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(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	[ 要 因 ]	新型コロナウイルス感染症拡大による一時的な停滞から落ち着きを取り戻しつつあるが未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がある。		
	前年標準価格 40,500 円/㎡				[ 地 域 ]	中規模の一般住宅が建ち並び太田市が分譲した住宅団地で、地域要因に特段の変動要因はない。		
	-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 標準地			[ 個 別 的 ]	個別的要因に特に変動はない。		
	標準地番号	標準地						
	公示価格 円/㎡							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)前原不動産鑑定システム
太田(県)-4	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児
鑑定評価額	16,100,000 円		1㎡当たりの価格	20,000 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14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	太田市丸山町251番				地積(㎡)	803	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	住宅W2	一般住宅、農家住宅が混在する既存の住宅地域	南5m市道	水道	葦川4.9km	(その他)														
(2) 近隣地域	範囲	東750m、西4,200m、南250m、北2,450m				標準的使用	戸建住宅地														
	標準的画地の形状等	間口約25.0m、奥行約30.0m、規模750㎡程度、形状長方形																			
	地域的特性	特記事項	県道背後の旧来からの既成住宅地域	街路	基準方位北5m市道	交通施設	葦川駅北西方4.9km	法令「調区」(70, 200) 規制													
	地域要因の将来予測	当該地域に格別の変動要因はなく、今後も現状の特性を維持するものと予測する。なお地価は割安感が出ていることから、今後は下げ止まり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 +3.0														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,000 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	同一需給圏は太田市郊外の住宅地域。需要者は当市及び周辺郡部居住の一次取得者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。市街化調整区域内の格安物件、周辺地域における新規宅地分譲地とが競合しているが、コロナ禍の影響緩和等による一次取得者層需要の回復等により価格は下げ止まり傾向にある。土地は総額700万円～900万円程度、新築の戸建物件は2,000万円～2,800万円程度を中心に取引が行われている。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象不動産の存する近隣地域は、市街化調整区域内の農地も多い住宅地域で、市街地からも遠くアパート等の賃貸需要や供給が見られず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は採用しない。よって本件においては、居住の快適性・利便性を重視する自用地中心の住宅地域であるため、公示価格を規準とした価格との均衡に留意のうえ、比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																				
(8) 公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +3.5	環境 -8.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	19,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [95.2]	[103.0] 100	20,000														
(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) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	20,000 円/㎡				価格変動要因の	[ 要因 ] コロナ5類感染症移行に伴う消費者意識の変化、景気の持ち直し傾向による影響等から不動産需要は回復傾向にある。											
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡				[ 地域 ] 市街化調整区域内の郊外の既成住宅地域であり、相対的に人気が劣り不動産需要はやや低迷している。											
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%				[ 個別的 ] 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, 西尾不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額 17,800,000 円 and 1㎡当たりの価格 53,800 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 and price types.

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, area, and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 津久井不動産鑑定
太田(県)-6	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	6,950,000 円		1㎡当たりの価格	35,100 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3日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	28,000 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	太田市東別所町196番3				地積(㎡)	198	法令上の規制等	2中専(60,200)		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、アパート等が混在する既成住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	太田4km					
(2) 近隣地域	範囲	東400m、西150m、南50m、北250m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約10.0m、奥行約16.5m、規模			198㎡程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	街路	標準方位北6m市道	交通施設	太田駅南東方4km		法令 2中専(60,200)			
	地域要因の将来予測	周辺地域で幹線道路が整備されており、利便性が向上し発展傾向にある住宅地域である。土地需要が底堅く安定している地域で、当面現状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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,100 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	同一需給圏は太田市郊外に存する住宅地域。市中心から南東に位置する一般住宅のほか共同住宅等の見られる住宅地域。需要者の中心は太田市に居住する40代前後の勤労者等の一次取得者で同一需給圏外からの転入者は少ない。幹線道路背後の住宅地域でミニ開発、新規の戸建分譲等が行われ土地の需要は底堅く、地価はやや上昇傾向にある。需要の中心は800万円前後、新築の戸建物件は2500万円～3000万円前後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	近隣地域は戸建住宅を中心とした共同住宅も見られる住宅地域である。評価対象不動産は画地規模が小さく経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅を想定することが非現実的であることから、収益還元法の採用は行わない。快適性を重視する自用地中心の住宅地域であることから、比準価格によって、公示価格を規準とした価格等との検討を踏まえ、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 0.0
	標準地番号 太田-12								交通 0.0		交通 0.0
	公示価格	[100.2]	100	100	[100.0]	34,300			環境 0.0		環境 +14.0
	39,800 円/㎡	100	[102.0]	[114.0]	100				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	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
									交通		交通
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]				環境		環境
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100				画地		行政
									行政		その他
									その他		
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[ 要因 ]	人口はほぼ横ばい傾向、土地取引件数はほぼ横ばい傾向、地価は横ばいからやや上昇傾向で2極化が進行している。					
	前年標準価格	34,600 円/㎡			[ 地域 ]	東毛広域幹線道路の背後の住宅地で、周辺地域等の新規分譲等による供給は比較的多い。					
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				[ 個別 ]	個別的要因の変動はない。					
	代表標準地 標準地										
	標準地番号										
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	+1.4 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所	
太田(県)-7	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額	7,900,000 円		1㎡当たりの価格	39,900 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	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	太田市高林寿町1814番12				地積 (㎡)	198 ( )	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 50 m、西 100 m、南 250 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 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	中規模一般住宅が建ち並び、既成の住宅団地	街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	太田駅 南方4km	法令規制	1住居 (60, 200)
(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	39,900 円/㎡								
(6)市場の特性	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/㎡									
	同一需給圏は太田市郊外の住宅地域一円。主たる需要者は市内に在住又は通勤する30代から40代を中心とする一次取得者層である。中規模一般住宅が建ち並び既成の住宅団地で、中心部の地価上昇に伴い値頃感が生じており、需要は回復傾向にある。需要の中心価格帯は土地(60坪程度)のみで、800万円程度、新築戸建住宅で2,000万円台中盤である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には一般住宅のほか共同住宅も散見されるが、主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であることから、対象標準地に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく収益還元法の適用は断念した。対象標準地の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが一般的であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、この価格を採用し、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	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	[ ]	[ ]	100					
(9) 指定基準地からの検討	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					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	39,800 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	太田-12		公示価格	39,800 円/㎡				
変動率	年間	+0.3 %	半年間	+0.3 %	価格変動状況の要因							
[ 要因 ]	[ 一般的 ] 新型コロナウイルス感染症拡大による一時的な停滞から落ち着きを取り戻しつつあるが未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がある。											
[ 地域 ]	[ 地域 ] 中規模一般住宅が建ち並び既成の住宅団地で、地域要因に特段の変動要因はない。											
[ 個別 ]	[ 個別 ] 個別的要因に特に変動はない。											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おた不動産鑑定所	
太田(県)-8	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己
鑑定評価額	10,500,000 円		1㎡当たりの価格		34,500 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]	28,000 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	太田市岩瀬川町425番2				地積(㎡)	305	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LS2	一般住宅の中に共同住宅や農地が介在する住宅地域	西4m市道	水道	太田3.6km	(その他)(60,160)						
(2)近隣地域	範囲	東100m、西300m、南250m、北50m		標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約20.0m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、4m市道	交通施設	太田駅南西方3.6km	法令規制 2中専(60,160)					
	地域要因の将来予測	住宅の中に農地等が介在する郊外の既成住宅地域で現状の住環境を維持するものと予測する。土地利用の変動等の要因は少なく、地価水準はほぼ同水準で推移するものと予測される。											
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,200 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	15,200 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	同一需給圏は太田市の中心部周辺及び郊外の住宅地域。需要者の中心は太田市内の居住者が中心で同一需給圏外からの転入は少ない。値頃感に基づく中心部回帰による土地需要は底堅さが継続し、周辺地域等への波及効果も持続している。土地は700~900万円程度、新築の戸建物件は2,000~2,800万円程度を中心に取引が行われている。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅等の収益物件も介在するが、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため収益目的の土地取引は少なく、収益価格は低位に試算された。対象基準地が存する近隣地域は、居住の快適性等を重視する郊外の住宅地域で、各々取引時点が新しく規模、利用形態、居住の快適性等に類似性が強い事例から規範性の高い比準価格が求められたので、比準価格を重視し収益価格は参考に留めて、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	標準地番号	太田-12					34,500		交通	0.0		交通	-1.0
	公示価格	39,800 円/㎡	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [114.7]	[101.0] 100		環境	0.0	環境	+12.5	行政	0.0
								画地	+2.0	行政	0.0	その他	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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			交通			交通		
								環境		環境			
								画地		行政			
								その他		その他			
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[要因]	[地域]	[個別的要因]	生活スタイルの変化による需要者ニーズの多様化から周辺部及び郊外部でも地価上昇エリアが増加し、需要は堅調に推移。					
	前年標準価格	34,500 円/㎡						街路条件が劣る郊外の既成住宅地域で、格別の変動要因はなく需要はほぼ同水準で推移。					
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地					個別的要因に変動はない。					
	標準地番号												
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%								



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)前原不動産鑑定システム
太田(県)-9	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児
鑑定評価額	8,570,000 円		1㎡当たりの価格	35,700 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	29,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		太田市高林西町474番3外			地積(㎡)	240	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 (50, 100)						
	1:1.2	住宅 W1	中規模な一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした郊外の住宅地域	南西10m市道	水道、ガス、下水	太田 5.9km		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 300 m、南 100 m、北 400 m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 10 m市道	交通	太田駅 南西方5.9km	法令	1 中専 (50, 100)	
	地域要因の将来予測	旧太田市郊外の住環境が比較的良好な住宅団地であり、今後も現状の特性を維持するものと予測する。地価は需要が回復傾向にあること等から、今後は下落縮小傾向で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	35,700 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	同一需給圏は太田市郊外の住宅地域。需要者は当市及び周辺郡部居住の一次取得者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。市内の住宅団地内物件及び周辺地域の新規宅地分譲地とが競合しているが、コロナ禍の影響緩和等による一次取得者層需要の回復等により価格は下落縮小傾向にある。土地は総額700万円～900万円程度、新築の戸建物件は2,000万円～2,800万円程度を中心に取引が行われている。													
(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、戸建分譲住宅団地内に位置し、アパート等の賃貸需要や供給が見られず、賃貸市場が成立していない地域であり賃貸住宅の想定が非現実的であること及び画地規模が小さく経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の想定が非現実的であることから収益還元法は採用しない。よって本件においては、代表標準地との均衡に留意のうえ、市場性を反映した比準価格をもって、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	-4.0
	標準地番号	太田-12					35,600		環境	0.0	交通		+7.0	環境
	公示価格	39,800 円/㎡	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [112.0]	[102.0] 100		画地	+2.0	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	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			交通		環境			行政
		円/㎡						その他		その他		その他		
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格 35,800 円/㎡		[ 要因 ] コロナ5類感染症移行に伴う消費者意識の変化、景気を持ち直し傾向による影響等から不動産需要は回復傾向にある。							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		標準地番号		[ 地域 ] 浸水被害の可能性がある地域であり、不動産需要はやや低迷している。							
	標準地番号		公示価格		円/㎡		[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない							
	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	有限会社 津久井不動産鑑定
太田(県)-10	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	29,500 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	24,000 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		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	太田市牛沢町24番28				地積(㎡)	349	法令上の規制等	2中専(60,200)		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
	1:1.5	住宅W2	一般住宅のほか空地等もみられる住宅地域	西5.5m市道	水道、下水	細谷3.2km					
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西800m、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16.0m、奥行約21.0m、規模349㎡程度、形状ほぼ整形									
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位北5.5m市道	交通施設	細谷駅南東方3.2km	法令規制	2中専(60,200)		
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心に農地等の介在する郊外住宅地域であるが、特段の変動要因は認められないので、当面は現状にて推移すると予測される。ハザードマップ等の影響から地価は依然下落基調が続くものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	12,300 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は太田市中心部周辺から郊外にかけての住宅地域である。需要者は市内に居住、勤務する一次取得者層が大半を占める。一般住宅を中心に農地等も介在する郊外住宅地域であるが、利便施設等から離れているため利便性、快適性にやや劣るため選好性の程度は相対的にやや低い。需要の中心となる価格帯は、土地が700~900万円程度、新築戸建住宅で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	近隣地域内には共同住宅も見られるが、土地価格に相応する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。対象基準地に係る需要者は快適性と市場動向を重視して行動すると考えられるので、取引事例から求められた比準価格は、市場参加者の動向を反映した価格として規範性が高いものと判断される。従って、収益価格は参考に留め、比準価格を重視のうえ、公示価格からの規準された価格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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +6.5 環境 +24.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	39,800 円/㎡	[100.2] 100	100 [102.0]	100 [133.9]	[101.0] 100	29,500				
(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	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) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 29,600 円/㎡		価格変動要因の	[ 要因 ]	人口はほぼ横ばい傾向、土地取引件数はほぼ横ばい傾向、地価は横ばいからやや上昇傾向で2極化が進行している。				
	-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 ]	市中心部の南西方郊外に位置する住宅地域であり、特段の変動要因は認められない。				
	変動率	年間 -0.3 %	半年間 %			[ 個別 ]	個別的要因の変動要因はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おおた不動産鑑定所	
太田(県)-11	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己
鑑定評価額	7,650,000 円		1㎡当たりの価格		51,700 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 倍率種別	[令和6年1月] 路線価又は倍率	41,000 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	太田市東本町51番9「東本町51-27」				地積(㎡)	148	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2住居(60,200) (その他)					
(2)近隣地域	範囲	東200m、西50m、南50m、北200m 標準的使用 戸建住宅地				地域的要因の将来予測	法令 2住居(60,200) 規制					
	標準的画地の形状等	間口約11.0m、奥行約12.0m、規模148㎡程度、形状ほぼ整形										
(3)最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、5m市道	交通施設	太田駅北方700m					
	地域的要因の将来予測	一般住宅を中心とした住宅地域で、現状の住環境を維持するものと予測する。地価は中心部回帰指向や世帯規模縮小傾向を受け、コンパクトタイプ住戸の供給が増加し需要は底堅く、現状の水準で推移するものと予測する。										
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,700 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	同一需給圏は太田市の中心部及び周辺部の住宅地域。需要者は太田市内の居住者が中心。市の総人口はほぼ横這い傾向で推移し、高齢化率も県内で低水準に位置する。中心部回帰指向や世帯規模縮小傾向を受け、コンパクトタイプ住戸の供給増加から土地需要は堅調に推移し、生活利便性に恵まれた住宅地域では安定した需要の推移が認められている。土地は1,200~1,600万円、新築の戸建物件は2,800~3,800万円程度を中心に取引が行われている。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅中心の既成住宅地域で、画地規模、経済合理性及び建物配置から見た市場性を有する床面積を確保した共同住宅を想定することは困難で規範性に劣るため収益価格は試算しない。居住の快適性・利便性等を重視する住宅地域で、取引時点が比較的新しく街路及び環境条件等を含めた地域的特性が類似し規範性の高い比準価格が求められたので、比準価格を採用して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	[ ] 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	継続	新規	価格変動要因の	[ 要因 ]	[ 地域 ]	[ 個別的 ]	生活スタイルの変化による需要者二 - ズの多様化から周辺部及び郊外部でも地価上昇エリアが増加し、需要は堅調に推移。				
	前年標準価格	51,300 円/㎡						市内中心部の既成住宅地域で、住環境は比較的良好で需要の底堅さが継続。				
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	価格変動要因の	[ 要因 ]	[ 地域 ]	[ 個別的 ]	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	太田-6										
	公示価格	51,500 円/㎡										
	変動率	年間	+0.8 %	半年間	+0.4 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おた不動産鑑定所
太田(県)-12	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	15,600,000 円		1㎡当たりの価格	54,400 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8日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	43,000 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	太田市南矢島町56番1 (太田市都市計画事業東矢島土地区画整理事業54街区3-1)				地積 (㎡)	287 ( )	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 230 m、西 770 m、南 420 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 12.0 m、奥行約 25.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m区画街路	交通施設	太田駅 南方3.6km	法令 1中専 (60, 200) 規制		
	地域要因の将来予測	一般住宅・アパート等が混在する区画整然とした住宅地域で現状の住環境を維持するものと予測する。地価は住環境に恵まれ需要の底堅さが継続し、やや強含みで推移するものと予測する。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,400 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0									
(6) 市場の特性	同一需給圏は太田市の中心部及び区画整然とした住宅地域で、需要者は太田市内の居住者が中心。市の総人口はほぼ横這い傾向で推移し、高齢化率も県内で低水準に位置する。中心部回帰や世帯規模縮小傾向を受け、コンパクトタイプ住戸の供給増から土地需要は堅調に推移し、生活利便性に恵まれた住宅地域では安定した需要が継続している。土地は1,200~1,600万円、新築の戸建物件は2,800~3,800万円程度を中心に取引が行われている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とした郊外の住宅団地で、画地規模、経済合理性並びに建物配置等から、市場性を有する床面積を確保した共同住宅の想定は困難で、規範性に劣るため収益価格は試算しない。居住の快適性・利便性等を重視する住宅地域で、取引時点にやや異なるが、価格水準を含めた地域的特性に類似性が強く規範性の高い比準価格が求められたので、比準価格を採用し、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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 -29.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[ 100.3 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 71.7 ]	[ 100.0 ] 100	54,600				
(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 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 ]	生活スタイルの変化による需要者二 - ズの多様化から周辺部及び郊外部でも地価上昇エリアが増加し、需要は堅調に推移。				
	前年標準価格	53,900 円/㎡				区画整理事業概成の住宅地域で、住環境が良好で需要は底堅く推移。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地		[ 要 因 ]	[ 要 因 ]	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	+0.9 %	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	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社	
太田(県)-13	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 卓
鑑定評価額	7,320,000 円		1㎡当たりの価格	38,300 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]	31,000 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	太田市石原町221番22				地積 (㎡)	191 ( )	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 W1	小規模の建売住宅が多い、郊外の区画整然とした住宅地域	南4.5m市道	水道、下水	葦川 1.5km	(その他) (60, 180)						
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 350 m、南 0 m、北 500 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 長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 4.5 m市道	交通施設	葦川駅 南方1.5km	法令 1住居 (60, 180) 規制					
	地域要因の将来予測	大型商業施設の至近背後に位置する住宅地域であり、特段の変動要因は認められないので、当面は現環境のまま推移すると予測される。需要が復調傾向のため、地価はやや上昇基調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 +3.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 38,300 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	同一需給圏は太田市中心部周辺から郊外にかけての住宅地域一円である。需要者は市内に居住、勤務する一次取得者層が大半を占めており、隣接市町からの転入者は少ない。大型商業施設の北方至近背後に位置する住宅地域で、街路、街区の整然性にやや劣るものの、恵まれた利便性等から、需要は底堅く推移している。需要の中心となる価格帯は、土地が700~900万円程度、新築戸建住宅で2,000~2,800万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域の周囲には共同住宅も見られるが、基準地は画地規模が小さく、適正な規模の賃貸用共同住宅を想定することが困難と思われるので、収益還元法は適用しなかった。主たる需要者は快適性と市場動向を重視して行動するものと考えられるので、取引事例から求められた比準価格は、市場参加者の動向を反映した価格として規範性が高いものと判断される。従って、比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえて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 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 太田-6	[ 100.4 ] / 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 136.3 ]	[ 103.0 ] / 100	38,300	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	[ ]	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(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	[ 一般的要因 ] 県南東部の中心的工業都市。人口は5年間で概ね横ばい傾向。安定した地域経済を背景に、旧市部の住宅地域を中心に需要は堅調に推移。								
	前年標準価格 38,200 円/㎡				[ 地域要因 ] 街路条件にやや劣る住宅地域であるが、利便性に優ることから、需要は復調傾向で推移する。近隣地域に特段の変動要因は認められない。								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地		[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	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	おおた不動産鑑定所	
太田(県)-14	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己
鑑定評価額	25,000,000 円		1㎡当たりの価格		63,200 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]	50,000 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	太田市飯塚町1509番4				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	2中専 (60, 200)		
	2:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い利便性の高い住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	太田 1.5km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 750 m、西 300 m、南 200 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 25.0 m、奥行約 16.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、6 m市道	交通施設	太田駅 南方1.5km	法令 2中専 (60, 200) 規制	
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い利便性の高い住宅地域で当面現状のまま推移するものと予測する。地価は生活利便性に恵まれ需要の底堅さが継続し、やや強含みで推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	28,600 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	同一需給圏は太田市の中心部及び周辺部の住宅地域。需要者は太田市内の居住者が中心。市の総人口はほぼ横這い傾向で推移し、高齢化率も県内で低水準に位置する。中心部回帰指向や世帯規模縮小傾向を受け、コンパクトタイプ住戸の供給増加から土地需要は堅調に推移し、生活利便性に恵まれた住宅地域では安定した需要の推移が認められている。土地は1,200~1,600万円、新築の戸建物件は2,800~3,800万円程度を中心に取引が行われている。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅等の収益物件も混在するが、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため収益目的の土地取引は少なく、収益価格は低位に試算された。対象基準地が存する近隣地域は、居住の快適性等を重視する中心部周辺の住宅地域で、各々取引時点が新しく土地の規模、街路条件等に特に類似性が強い事例から規範性の高い比準価格が求められたので、比準価格を重視し収益価格は参考に留めて、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[100.4] 100	100 [102.0]	100 [82.3]	[103.0] 100	63,400	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
(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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[ 要因 ]	生活スタイルの変化による需要者二 - ズの多様化から周辺部及び郊外部でも地価上昇エリアが増加し、需要は堅調に推移。			
	前年標準価格	62,000 円/㎡				[ 地域 ]	中心部周辺の住宅地で住環境、利便性等は良好で需要は底堅く推移。		
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地					[ 個別 ]	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	有限会社 津久井不動産鑑定
太田(県)-15	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	8,130,000 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3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10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	太田市烏山上町1066番8				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 中専 (60, 200)	
	1:1	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い郊外の区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス	三枚橋 1.4km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 300 m、南 700 m、北 1,000 m		標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約 14.5 m、奥行約 14.5 m、規模 254 ㎡程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位北6m市道	交通施設	三枚橋駅 北方1.4km	法令 1 中専 (60, 200) 規制
	地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い郊外の区画整然とした住宅地域で、当面現状の住環境を維持するものと予測する。地価はほぼ横這い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	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	32,000 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	同一需給圏は太田市の中心部周辺及び郊外の住宅地域。需要者の中心は太田市内の居住者が中心で同一需給圏外からの転入は少ない。市中心部からやや離れ、利便施設等から離れているため利便性、快適性にやや劣るため選好性の程度は相対的にやや低い。値頃感に基づく土地需要は底堅さが継続し、地価はほぼ横這い傾向である。土地は700~900万円程度、新築の戸建物件は2,000~2,800万円程度を中心に取引が行われている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域で、勤労者向けのアパート等はほとんど見られない地域である。収益価格は近隣地域の状況を踏まえ、収益建物を想定することが困難である。また、当該地域は快適性を重視する住宅地域であることから、比準価格により、収益価格は採用せず、公示価格からの規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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 太田-12	[ 100.2 ]	100	100	[ 103.0 ]	32,000	標準化補正	地域要因
	公示価格 39,800 円/㎡	100	[ 102.0 ]	[ 125.9 ]	100			街路 0.0 交通 +5.5 環境 +19.3 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	地域要因
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[ 要因 ]	人口はほぼ横ばい傾向、土地取引件数はほぼ横這い傾向、地価は横這いからやや上昇傾向で2極化が進行している。		
	前年標準価格 32,000 円/㎡				[ 地域 ]	郊外の区画整然とした住宅地域で、利便性にやや劣り、需要は若干弱含みに推移している。		
	-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			[ 個別的 ]	個別的要因の変動要因はない。		
	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	(有)前原不動産鑑定システム
太田(県)-16	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児
鑑定評価額	7,400,000 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14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	太田市天良町129番8				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住居(60,200) (その他)(60,160)							
(2) 近隣地域	範囲	東350m、西50m、南250m、北200m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約13.0m、奥行約19.0m、規模250㎡程度、形状長方形				地域的特性	特記事項							
	地域的特性	特記事項	小中学校に近い住宅地域	街路	標準方位北4m市道	交通施設	治良門橋駅西方780m	法令規制						
(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	0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,700 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	同一需給圏は太田市郊外の住宅地域。需要者は当市及び周辺郡部居住の一次取得者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。市街化調整区域内の格安物件、周辺地域における新規宅地分譲地とが競合しているが、コロナ禍の影響緩和等による一次取得者層需要の回復等により価格は下げ止まり傾向にある。土地は総額700万円～900万円程度、新築の戸建物件は2,000万円～2,800万円程度を中心に取引が行われている。													
(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、戸建住宅を中心に空地等が介在する地域であるが、評価対象不動産は画地規模が小さく経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の想定が非現実的であるため、収益還元法は採用しない。よって本件においては、居住の快適性・利便性を重視する自用地中心の住宅地域であるため、代表標準地との均衡に留意のうえ、比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	公示価格	39,800 円/㎡	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [146.0]	[100.0] 100	26,800	標準化補正	交通	0.0	環境	+26.0	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	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	[ ]	標準化補正	交通	0.0	環境	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	前年標準価格	26,700 円/㎡		価格変動要因の	[要 因]	一般的な [要 因] コロナ5類感染症移行に伴う消費者意識の変化、景気を持ち直し傾向による影響等から不動産需要は回復傾向にある。					
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡			[地 域 要 因]	[地 域 要 因] 郊外の住宅地域であり、市街化調整区域内の格安物件の波及効果等から不動産需要はやや低迷している。				
対年の検討	変動率	年間	0.0 %	半年間	%		[個 別 的 要 因]	[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない						



鑑定評価書 (令和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 津久井不動産鑑定. Includes details for 太田(県)-17, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 津久井 伸昭.

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. Includes dates like 令和6年7月1日 and 令和6年6月10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 太田市新井町557番9外. (2) 範囲: 東700m, 西350m, 南200m, 北100m. (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 61,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は太田市内の中心市街地を中心とする一般住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺地域には共同住宅も散見されるが. (8) 公示価格とした: 代表標準地 標準地 太田-6, 公示価格 51,500 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: -1 対象基準地の検討, -2 基準地が共通地点. Includes a table for 変動率: 年間 +1.7%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 津久井不動産鑑定
太田(県)-18	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	23,100,000 円		1㎡当たりの価格	43,200 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 倍率種別	[令和6年1月] 路線価又は倍率	34,000 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	太田市龍舞町5355番				地積(㎡)	535	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)			
	台形1:2	住宅W2	一般住宅中心に共同住宅もある駅に近い住宅地域	北西8m市道	水道、下水	竜舞600m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西200m、南0m、北150m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約17.5m、奥行約30.0m、規模535㎡程度、形状台形								
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	竜舞駅南東方600m	法令規制	1中専(60,200)			
	地域要因の将来予測	旧太田市郊外の新興住宅地域であり、徐々に住宅地域として熟成するものと予測する。土地区画整理済みの住宅地地域であることから住環境等は良好で、需要は底堅い住宅地域で当面現状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	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	21,200 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	同一需給圏は太田市郊外に存する住宅地域で、市中心から東方に位置する一般住宅のほか共同住宅等の見られる住宅地域。需要者の中心は太田市に居住する40代前後の勤労者等の一次取得者で同一需給圏外からの転入者は少ない。新規の戸建分譲等も見られ土地の需要は底堅く、地価は横這いからやや上昇傾向にある。需要の中心は800万円前後、新築の戸建物件は2500万円~3000万円前後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	近隣地域は中規模一般住宅を中心とした既成住宅地域で、勤労者向けのアパート等も見られる住宅地域である。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やや低位に試算された。快適性を重視する住宅地域であることから、比準価格を重視し収益価格を比較考量し、公示価格を規準と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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.2] 100	100 [102.0]	100 [92.1]	[100.0] 100	42,500				
(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	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 ]	人口はほぼ横ばい傾向、土地取引件数はほぼ横這い傾向、地価は横這いからやや上昇傾向で2極化が進行している。				
	前年標準価格	42,800 円/㎡			[ 地域 ]	円安による基幹産業の好業績を受け周辺地域等の新規分譲等による供給は比較的多い地域である。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号		公示価格	[ 個別的 ]	個別的的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +0.9 %	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, たなか不動産鑑定士事務所. Includes details for 太田(県)-19, 群馬県, 群馬第3, 氏名, 不動産鑑定士 田中 聡一.

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19日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and 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	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所	
太田(県)-20	群馬県	群馬第 3	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額	6,370,000 円		1㎡当たりの価格	25,800 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 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	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	太田市粕川町 7 3 番 3 0				地積 (㎡)	247 ( )	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)			
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	東5m市道	水道、ガス、下水	木崎 1.6km				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 0 m、南 100 m、北 300 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 郊外の中規模分譲住宅団地					
	地域的要因の将来予測	幹線道路背後の住宅団地で土地利用に変化はないことから現状の利用状況が維持され、地価は横這い乃至は下落率縮小傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,800 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	同一需給圏は太田市郊外の住宅地域一円。主たる需要者は市内に在住又は通勤する 30 代から 40 代を中心とする一次取得者層である。幹線道路背後の郊外の中規模分譲住宅団地で、中心部の地価上昇に伴い値頃感が生じており、一定の需要が認められる。需要の中心価格帯は土地 (7.5 坪程度) のみで、600 ~ 700 万円程度、新築戸建住宅で 2,000 万円前半から中盤である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には一般住宅のほか市営住宅等の共同住宅も散見されるが、主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であることから、対象標準地に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく収益還元法の適用は断念した。対象標準地の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが一般的であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、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 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 +0.5 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[ 100.0 ] 100	[ 100 ] [ 100.0 ]	[ 100 ] [ 113.8 ]	[ 102.0 ] 100	25,600				
(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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	[ 100 ] [ ]	[ 100 ] [ ]	[ ] 100					
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[ 要 因 ]	新型コロナウイルス感染症拡大による一時的な停滞から落ち着きを取り戻しつつあるが未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がある。				
	前年標準価格	25,900 円/㎡			[ 地 域 ]	郊外の中規模分譲住宅団地で、地域要因に特段の変動要因はない。				
	-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号		公示価格	[ 個 別 的 ]	個別的要因に特に変動はない。			
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%					

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社	
太田(県)-21	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 卓
鑑定評価額	8,070,000 円		1㎡当たりの価格	28,600 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]	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	太田市新田木崎町133番2				地積 (㎡)	282 ( )	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200)				
	1:1	住宅W2	一般住宅の中に店舗等も見られる住宅地域	北西7m市道	水道、ガス、下水	木崎550m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東0m、西150m、南400m、北0m		標準の使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約14.0m、奥行約20.0m、規模280㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北7m市道	交通施設	木崎駅北西方550m	法令規制	1住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心とした新田地区の住宅地域であり、特段の変動要因は認められないので、当面は現環境のまま推移すると予測される。安定した需要動向から、地価は概ね横這い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			0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,600 円/㎡								
	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	同一需給圏は太田市新田地区を中心とする郊外の住宅地域一円である。需要者は市内に居住、勤務する一次取得者層が大半を占めており、隣接市町からの転入者は少ない。近隣地域は最寄り駅から徒歩圏にあるなど、生活利便性の良好な既存住宅地域であり、需要は安定傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地が700~900万円程度、新築戸建住宅で2,000~2,800万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には共同住宅等も見られるが、基準地は画地規模が小さく、適正な規模の賃貸用共同住宅を想定することが困難と思われるので、収益還元法は適用しなかった。主たる需要者は快適性と市場動向を重視して行動するものと考えられるので、取引事例から求められた比準価格は、市場参加者の動向を反映した価格として規範性が高いと判断される。従って、比準価格を採用して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	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
	公示価格	[ ]	100	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					
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	[ 一般的要因 ] 県南東部の中心的工業都市。人口は5年間で概ね横ばい傾向。安定した地域経済を背景に、旧市部の住宅地域を中心に需要は堅調に推移。							
	継続 新規			[ 地域要因 ] 新田地区の住宅地域で、最寄り駅から徒歩圏にあるなど、良好な居住環境を有している。近隣地域に特段の変動要因は認められない。							
	前年標準価格 28,600 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										
	代表標準地標準地番号	太田-28									
	公示価格	28,600 円/㎡									
	変動率	年間	0.0%	半年間	0.0%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所	
太田(県)-22	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額	16,300,000 円		1㎡当たりの価格	18,300 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5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	太田市新田反町町577番1				地積 (㎡)	891 ( )	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	住宅W2	一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域	南6m市道、西側道	水道	木崎3.6km	(その他)(80, 200)					
(2) 近隣地域	範囲	東1,150m、西750m、南350m、北550m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約29m、奥行約30m、規模870㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	周囲を農地等で囲まれた郊外の農家集落地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	木崎駅北方3.6km	法令規制	「調区」(80, 200)			
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内の農家集落地域で、地域要因に特段の変動要因はない。建物の連たん度は低く需要は地縁を有するものが主となり、今後も当面、地価は下落基調が継続すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	角地方位	+2.0	+3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,300 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	同一需給圏は太田市郊外の市街化調整区域内に存する農家集落地域一円。主たる需要者は地縁を有する個人や、周辺市町を通勤圏とする総額を抑えた一次取得者層である。市街化調整区域内の農家住宅を中心に農地も見られる地域で、市街化区域内において十分な宅地の供給が見込めることから需要は弱い。画地規模も様々であるが、中心価格帯としては新築戸建住宅で2,000万円前半程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農地等に囲まれた郊外の農家集落地域で、主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であることから、対象標準地に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく収益還元法の適用は断念した。対象標準地の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが一般的であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、指定基準地価格から検討した価格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
	標準地番号		[ ]	100	100	[ ]						
	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	
	太田(県)-4											
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[105.1]	18,300						
	20,000 円/㎡	100	[103.0]	[111.4]	100							
(10) 対象標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		価格変動状況	[ 要因 ] 新型コロナウイルス感染症拡大による一時的な停滞から落ち着きを取り戻しつつあるが未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がある。						
	前年標準価格		18,400 円/㎡			[ 地域 ] 周囲を農地等で囲まれた郊外の農家集落地域で、地域要因に特段の変動は見られない。						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		[ 個別的要因 ] 個別的要因に特に変動はない。							
	標準地番号	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-0.5 %	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)前原不動産鑑定システム. Includes details for 太田(県)-23, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 前原 徹児.

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14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: 太田市大原町439番15. (2) 近隣地域: 東50m, 西150m, 南50m, 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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は太田市郊外の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 評価対象不動産の存する近隣地域は、戸建住宅を中心とした地域で、周辺地域では共同住宅も見受けられるが、居住の快適性・利便性を重視する自用地中心の住宅地域であるため、収益価格は低位に求められる傾向にある。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 公示価格 28,600 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格 20,900 円/㎡, 変動率 0.0%.