

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	
みどり(県)-1	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 卓
鑑定評価額	1,910,000 円		1㎡当たりの価格	4,150 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	みどり市東町神戸18番1外				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		都計外				
	1:1.5	住宅W1	一般住宅が建ち並ぶ小中学校に近い住宅地域	西4m市道	水道	神戸700m	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西100m、南100m、北100m			標準の使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約16.0m、奥行約25.0m、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	標準方位北4m市道	交通施設	神戸駅北西方700m	法令規制	都計外			
	地域要因の将来予測	山間部の住宅地域で、特段の変動要因は認められず、当面は現環境のまま推移すると予測される。高齢化と人口減少が顕著なことから、地価は下落傾向が継続するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位				0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			4,150 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	同一需給圏はみどり市及び桐生市のうち北部や山間部に位置する住宅地域一円と判定される。需要者は両市に居住、勤務する一次取得者層が大半を占める。旧来からの農家住宅や一般住宅を中心とした山間部の住宅地域であるが、市街地から遠隔地のため利便性に劣り、加えて高齢化と人口減が顕著なことから不動産取引が極めて少なく、需要は減退傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地が200万円前後、新築戸建住宅は近隣地域内では殆んど見受けられない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は過疎化の進む山間部の住宅地域で、周囲にアパート等は見受けられない地域である。そのため賃貸需要が見込めないことから共同住宅を想定することは妥当性を欠くと思われるので、収益還元法は適用しなかった。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、指定基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	[]						
(9) 指定基準地の検討	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
	みどり(県)-2		[97.1]	100	100	[100.0]	4,140					
	前年指定基準地の価格	5,100 円/㎡	100	[100.0]	[119.5]	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		価格変動状況	[一般的要因] 県東部の都市、人口は減少傾向。笠懸地区は土地需要が認められるが、大間々地区北部や東地区では、人口減と高齢化から需要は弱い。							
	前年標準価格	4,250 円/㎡			[地域要因] 旧郡部の山間部に位置する住宅地域で利便性に劣り、高齢化と人口減から需要は減退傾向。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											
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-2.4 %	半年間	%							

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	
みどり(県)-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 卓
鑑定評価額	2,000,000 円		1㎡当たりの価格		4,950 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 路線価又は倍率 倍率種別	[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		1.4 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	みどり市東町荻原225番6				地積(㎡)	404	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況			
	1:2	住宅W2	一般住宅の中に空地等が見られる区画整然とした住宅地域	南東5m市道	水道	花輪400m	(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣地域	範囲	東300m、西100m、南100m、北100m		標準の使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約14.0m、奥行約27.0m、規模380㎡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5m市道	交通施設	花輪駅南西方400m 法令規制 都計外(土砂災害警戒区域)		
	地域要因の将来予測	山間部の住宅地域で、特段の変動要因は認められず、当面は現環境のまま推移すると予測される。高齢化と人口減少が顕著なことから、地価は下落傾向が継続するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		4,950 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	同一需給圏はみどり市及び桐生市のうち北部や山間部に位置する住宅地域一円と判定される。需要者は両市に居住、勤務する一次取得者層が大半を占める。旧来からの農家住宅や一般住宅を中心とした山間部の住宅地域であるが、市街地から遠隔地のため利便性に劣り、加えて高齢化と人口減が顕著なことから不動産取引が極めて少なく、需要は減退傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地が200万円前後、新築戸建住宅は近隣地域内では殆んど見受けられない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は過疎化の進む山間部の住宅地域で、周囲にアパート等は見受けられない地域である。そのため賃貸需要が見込めないことから共同住宅を想定することは妥当性を欠くと思われるので、収益還元法は適用しなかった。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規範性が高いものと判断される。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	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		
(9) 指定基準地	指定基準地番号	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	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100		
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-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] 県東部の都市、人口は減少傾向。笠懸地区は土地需要が認められるが、大間々地区北部や東地区では、人口減と高齢化から需要は弱い。			
	前年標準価格		5,100 円/㎡			[地域要因] 旧郡部の山間部に位置する住宅地域で利便性に劣り、高齢化と人口減から需要は減退傾向。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	-2.9 %	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所	
みどり(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	6,190,000 円		1 m ² 当たりの価格	26,700 円/m ²	

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/m ² 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	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	みどり市笠懸町鹿 4 4 6 5 番 8				地積 (m ²)	232 ()	法令上の規制等	(都) (70, 400)		
	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) (70, 300)				
(2) 近隣地域	範囲	東 400 m、西 200 m、南 600 m、北 200 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 210 m ² 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	街路	交通施設	岩宿駅 南西方 2.9km	法令規制	(都) (70, 300)				
	地域要因の将来予測	笠懸地区の一般住宅が多い振興住宅地域で、宅地の供給過剰感はあるものの、桐生市、大間々地区北部等の受け皿的色彩のある地域であり、現状にて当面推移するものと予測する。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,700 円/m ²		(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/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏のみどり市笠懸地区を中心とする住宅地域一円。主たる需要者はみどり市及び桐生市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。笠懸地区は、大間々地区の北部、山間部及び桐生市の人口の受皿的性格を有し土地需要は底堅い。需要の中心価格帯は土地のみで、600～700 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	笠懸地区の一般住宅が多い振興住宅地域で付近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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	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/m ²	[]	100 []	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/m ²)	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/m ²	[]	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	26,600 円/m ²		[要因]	[地域]	[個別]	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。		
	-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	みどり-1					公共下水道の整備事業が進捗中である。		
	公示価格	26,600 円/m ²		[要因]			個別的要因に特に変動はない。				
	変動率	年間	+0.4 %	半年間	+0.4 %						

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
みどり(県)-4	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	8,450,000 円		1㎡当たりの価格	24,200 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	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	みどり市笠懸町阿左美1905番8				地積(㎡)	349	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)(70,400)	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東250m、西350m、南300m、北450m 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21.0m、規模349㎡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	特になし。	街路	基準方位北7m市道	交通	岩宿駅北西方1.7km	法令(都)(70,400)	規制			
	地域要因の将来予測	笠懸地区の一般住宅が多い新興住宅地域で、宅地の供給過剰感はあるものの、桐生市、大間々地区北部等の受け皿的色彩のある地域であり、現状にて当面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	24,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0					
	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	同一需給圏は概ねみどり市及び桐生市の住宅地域の圏域。需要者は主にみどり市及び桐生市に居住する40代の勤労者等の1次取得者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。みどり市の笠懸地区は、大間々地区の北部、山間部及び桐生市の人口の受皿的性格を有し人口は増加傾向であり、土地の需要は底堅く、地価はやや上昇傾向にある。市場の中心となる価格帯は土地が600万円～800万円前後、新築物件は2500万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	中小規模の共同住宅も混在するが、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。近隣地域は、居住環境等を重視する笠懸地区郊外の住宅地域で、取引時点も比較的新しく交通接近条件、周辺環境に類似性の強い事例等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、公示価格を規準とした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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -0.5 環境 +10.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	みどり-1	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [107.7]	[100.0] 100	24,200					
(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) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動状況 形成要因	[要因]	市全体の人口は減少傾向で、笠懸地区は山間部及び桐生市の人口の受け皿的色彩が強く、人口は増加傾向にあり、土地需要は底堅い。						
	前年標準価格	24,100 円/㎡				農地の間に一般住宅等が立地する地域で利便性に劣り、土地の需要は底堅く地価はやや上昇傾向で推移。						
	-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]	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	+0.4 %	半年間	%							

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
みどり(県)-6	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	3,220,000 円		1㎡当たりの価格	19,500 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19日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種類別	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	みどり市大間々町桐原558番5				地積(㎡)	165	法令上の規制等	(都)(70,400)					
	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	一般住宅等が散在する傾斜地勢の住宅地域	南西7m市道	水道	赤城2km								
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西500m、南650m、北300m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約13m、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	一般住宅等のほか空地が介在する地域	街路	基準方位北7m市道	交通施設	赤城駅北西方2km	法令(都)(70,400)規制						
	地域要因の将来予測	既成の住宅地域で地域に特段の変動要因が見られないことから、当面は現状維持傾向で推移すると予測される。地価は弱含み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	19,500 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	同一需給圏はみどり市大間々地区を中心とする住宅地域。需要者はみどり市の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。市街地近郊だが丘陵地で連たん性が低く、選好性は中程度である。土地は200㎡程度で400万円程度、新築戸建物件は1,800万円程度の物件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	比準価格は5事例を採用しており、規範性は高い。画地規模が小さく共同住宅を想定することが非現実的であるため収益価格は試算できない。居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的での取引が中心で市場性を指標として価格が決定されることが一般的であるため、標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、市場性を反映し実証的な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	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	みどり-1								交通	0.0		交通	+1.5
	公示価格	26,600 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	19,500			環境	0.0		環境	+37.0
			100	[102.0]	[133.5]	100				画地	+2.0		行政	-2.0
										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	みどり(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	-2.0
	前年指定基準地の価格	26,600 円/㎡	[100.4]	100	100	[100.0]	19,500			交通	0.0		交通	+1.5
			100	[102.0]	[134.0]	100				環境	0.0		環境	+37.5
										画地	+2.0		行政	-2.0
										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	19,700 円/㎡					[要因]				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡					[地域]			
											[個別的要因]			
	変動率	年間	-1.0%	半年間	%					個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社	
みどり(県)-7	群馬県	第3	氏名	山田 智久	
鑑定評価額	5,140,000 円		1㎡当たりの価格	9,700 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月11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	みどり市大間々町塩原1496番3				地積(㎡)	530	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) (70,400)								
	1:1.5	住宅W2	農地の中に一般住宅等が見られる地域	北東5m市道	水道	上神梅2.3km	(その他) (70,300)								
(2)近隣地域	範囲	東350m、西300m、南650m、北850m		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25m、規模500㎡程度、形状長方形		地域的特性	特記事項	特にない	街路								
	地域的要因	特記事項	特にない	基準方位北5.0m市道	交通施設	上神梅駅南東方2.3km	法令(都) (70,300)								
(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	9,700 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	同一需給圏はみどり市郊外の住宅地域で、特に旧大間々町に存する住宅地域に強い代替関係が認められる。需要者の中心はみどり市及び周辺市に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が多い。市内における二極化傾向から、利便性の劣る郊外にあっては需給は停滞している。市場の中心となる価格帯は土地は300万円から500万円程度、新築の戸建住宅は2,000万円未満が多い。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、近隣地域は自己使用目的の取引がほとんどであり、新規の賃貸需要も見込めないため、賃貸市場が成立していないことから収益還元法は適用しない。よって、比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(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/㎡)	9,730	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			
	みどり(県)-2	[97.1]	100	[100.0]	[51.4]	[101.0]							100	0.0	0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		前年標準価格	9,800 円/㎡	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡	変動率	年間	-1.0 %	半年間	%
	継続 新規														
<p>[要因] 当市は全国的な傾向と同様に、人口減少、高齢化が進む中でも、一部立地条件や利便性に優れた不動産は動きが見られる。</p> <p>[地域] 郊外の生活利便性が劣り衰退傾向にある住宅地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。</p> <p>[個別的] 個別的的要因に変動はない。</p>															

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	
みどり(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	4,430,000 円		1㎡当たりの価格		25,600 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	みどり市大間々町大間々1991番5				地積(㎡)	173	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) (70,400)								
	1:1.2	住宅W2	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	南東4m市道	水道、ガス、下水	赤城1.6km	(その他) (70,240)								
(2)近隣地域	範囲	東500m、西50m、南150m、北100m			標準的使用	低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約12.5m、奥行約14.0m、規模175㎡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、4.0m市道	交通施設	赤城駅南東方1.6km	法令(都) (70,240)							
	地域要因の将来予測	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ旧来の住宅地域で、当面現状の住環境を維持するものと予測する。地価の新規需要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	25,600 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	同一需給圏はみどり市の住宅地域及び桐生市郊外の住宅地域。需要者はみどり市及び桐生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。市内大間々地区は人口減少、過疎地域の指定、周辺新規分譲地との競合等から需要はほぼ横ばい傾向で推移している。土地は400～800万円、新築戸建は2,000万円未満が取引の中心。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅地域で画地規模が比較的小さく、経済合理性や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。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住宅地域で、当該市場の特性を反映した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	+2.0	
	公示価格	みどり-1	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [105.1]	[103.0] 100	25,600		環境	0.0	交通		+2.5	環境	+0.5
(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			環境	0.0	交通		0.0	環境	0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地
	前年標準価格	25,600 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	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地	標準地
	標準地番号														
	公示価格	円/㎡													
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%										
	変動状況	[要因] 一般的 幹線道沿線の地の利や通勤圏としての魅力を有し、需要が安定的に推移しているが、過疎地域の指定等市域間でのバランス不均衡も拡大。 [地域] 街路条件等にやや劣るが旧来の既存住宅地域内で、需要はほぼ横這い傾向で推移。 [個別] 個別的要因に変動はない。													