

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)-1	群馬県	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5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	30,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		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) (その他)						
	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								
(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) 規制					
	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	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		環境	0.0	交通		+2.5	環境
	公示価格	39,800 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [108.2]	[103.0] 100		画地	+2.0	行政	+3.0	行政	+3.0	
								その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(9)指定からの標準地	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	
	前年指定標準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通		環境			行政
(10)対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討													
	継続	新規												
	前年標準価格	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	標準地													
公示価格	円/㎡													
変動率	年間	0.0 %	半年間	%										
					[要因]		人口はほぼ横這い乃至微減傾向で推移しているが、ウィズコロナの下で景気も緩やかに回復傾向にあり、土地の需給動向は強含みに推移。							
					[地域]		郊外の区画整然とした住宅地域だが、利便性等に劣り需要はやや減少傾向に推移している。							
					[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	西尾不動産鑑定事務所
太田(県)-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
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5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	28,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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)			
	1:2.5	住宅 W2	小規模一般住宅の多い旧来からの住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	細谷 1.1km				
(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 6.9 m、奥行約 16.0 m、規模 110 ㎡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 4 m 市道	交通施設	細谷駅 北方1.1km	法令 1中専 (60, 160) 規制		
	地域要因の将来予測	既成の住宅地域で土地利用に変化はないことから現状維持傾向が続くと予測する。なおコロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。								
(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	35,200 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、当市中心部及びその外周部における既存の住宅地域である。中心となる需要者は、当市及び周辺市町に居住する第1次住宅取得者層である。近年の需給動向は、コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で700~1,000万円、建物込みで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	自己居住目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方周辺には賃貸物件は散見されるものの、賃貸共同住宅を建築するためには画地規模が小さく建築想定は困難であるため収益還元法は適用しなかった。従って代表標準地からの規準価格との均衡に留意しながら比準価格をもっ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	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 +10.5 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.2] 100	100	100	[100.0] 100	35,100				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 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	価格形成要因の	[要因]	一般的な [要因] コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。				
	前年標準価格	35,300 円/㎡			[地域]	直近1年における藤久良町の人口は昨年の減少から微増に転じ、世帯数は昨年同様ほぼ変動がない。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	[個別的]	個別的的要因に変動はない。					
	標準地番号	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間	-0.3 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西尾不動産鑑定事務所
太田(県)-3	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
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5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市城西町70番4				地積 (㎡)	237 ()	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)		
	1:1.2	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 237 ㎡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 6 m	交通施設	三枚橋駅 西方2.2km	法令 1低専 (40,80)		
	地域要因の将来予測	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維持傾向が続くと予測する。なおコロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。								
(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	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、当市中心部及びその外周部における既存の住宅地域である。中心となる需要者は、本市及び周辺市町に居住する第1次住宅取得者層である。近年の需給動向は、コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で700~1,000万円、建物込みで3,000万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己居住目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方地区計画によって賃貸共同住宅を建築することは制限されているため収益還元法は適用しなかった。従って代表標準地からの規準価格との均衡に留意しながら比準価格をもっ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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 太田-12						標準化補正	交通 0.0	環境 -14.0	交通 +9.0
	公示価格 39,800 円/㎡	[99.9]	100	100	[100.0]	40,400	画地 +2.0	環境 0.0	行政 +3.0	環境 -14.0
		100	[102.0]	[96.6]	100		行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
							その他 0.0			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 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	環境 0.0	交通 +9.0
	円/㎡	100	[]	[]	100		画地 0.0	環境 0.0	行政 +3.0	環境 -14.0
							その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		[要因]		一般的な [要因] コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。				
	前年標準価格	40,500 円/㎡		[地域]		[地域] 直近1年における城西町の人口は昨年の減少から横ばいに転じ、世帯数は微増傾向が継続している。				
	-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] 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	0.0 %	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5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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) (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			
(3) 最有効使用の判定	地域的要因	特記事項	街路	基準方位北5m市道	交通施設	蕪川駅北西方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。地価はコロナ禍の影響から回復傾向にあること等から、今後は下げ止まり下落傾向で推移していくものと予測する。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,000 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0			
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.5 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	19,000 円/㎡	[99.8] 100	100 [103.0]	100 [94.2]	[103.0] 100	20,100	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.5 環境 -9.0 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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.5 環境 -9.0 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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.5 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	20,000 円/㎡		変動状況 価格形成要因の	[要因]	コロナ禍による景気後退等の影響等による不動産需要の減少から回復傾向にある。		
	-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]	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	西尾不動産鑑定事務所
太田(県)-5	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	17,700,000 円	1㎡当たりの価格	53,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	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	太田市西本町6番5「西本町66-25」				地積(㎡)	331	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	住宅W2	中規模一般住宅を中心とする区画整理済の住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	太田2.3km							
(2) 近隣地域	範囲	東0m、西300m、南350m、北250m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約18.5m、奥行約17.5m、規模331㎡程度、形状ほぼ整形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北6m市道	交通施設	太田駅西方2.3km	法令規制	2中専(60,200)				
	地域要因の将来予測	土地区画整理事業済みの住宅地域で土地利用に変化はないことから現状維持傾向が続くと予測する。なおコロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	17,100 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、当市市街地中心部やその周辺部における既存の住宅地域である。中心となる需要者は、当市及び周辺市町に居住する第1次住宅取得者層である。近年の需給動向は、コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で700~1,000万円、建物込みで3,000万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小規模アパート等が混在するものの収益目的の土地取引は極めて少なく、自己使用目的が取引の中心である。同一需給圏内に存在する比較的取引時点の新しい取引事例から規範性ある比準価格が求められた。一方土地の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。従って収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえながら比準価格をもっ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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	太田-6							交通	0.0		交通	+9.0
	公示価格	51,100 円/㎡	[100.2] 100	100 [102.0]	100 [93.9]	[100.0] 100	53,500	環境	0.0	環境	-13.0	行政	0.0
								画地	+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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格							交通			交通		
								環境		環境		行政	
								画地		行政		その他	
								その他					
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動状況 形成要因の	[要因]	コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。							
	前年標準価格	53,300 円/㎡			[地域]	西本町の人口及び世帯数は昨年減少から微増に転じた。							
	-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		[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	%								

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	6,850,000 円		1㎡当たりの価格	34,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月8日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	27,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2中専(60,200) (その他)							
(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	街路条件がやや劣る住宅地域						
(3) 最有効使用の判定	地域的要因	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	法令規制							
	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。												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,600 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/㎡											
(4) 対象基準地の個別的要因	ない													
(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新規の戸建分譲等はあるものの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								交通	0.0	環境	交通	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	環境	0.0	行政	環境	+14.0
	前年指定基準地の価格									画地	+2.0	行政	行政	0.0
(10) 対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討									その他	0.0	その他	その他	0.0
	継続 新規													
前年標準価格	前年標準価格	34,300 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	+0.9%	半年間	%										
変動状況	[要因] 人口はほぼ横這い傾向で、景気は緩やかに持ち直しており、土地価格は二極化も見られ全体的にやや上昇が横這い地点が増加している。 [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。 [個別的要因] 個別的要因の変動はない。													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁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 長壁 治
鑑定評価額	7,880,000 円	1㎡当たりの価格	39,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	32,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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)							
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が建ち並び利便性の良い住宅地域	東6m市道	水道、ガス、下水	太田 4km	(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	標準方位北 6m市道	交通施設	太田駅 南方4km	法令 1住居 (60, 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、景気はコロナ禍から回復傾向にあり土地需要もやや弱含みであるが、地価は底値感が増大し、横這い傾向に移行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 +2.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,800 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一般住宅地域。需要者は太田市及び周辺郡部居住者又は勤労者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。近年は市街化調整区域内の格安物件及び周辺地域における新規分譲地との競合等から需要は低迷していたが、コロナ禍からの景気回復の影響等もあり、やや回復傾向にある。土地は700~900万円程度、新築の戸建住宅は2000~2500万円前後の物件が市場での需要の中心。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅等も見受けられるが、自用の戸建住宅が多く、画地規模も小さいため経済的に合理性を有する共同住宅の想定ができません。収益還元法は適用できなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域における自用目的の比較可能な多くの取引事例から求めたもので、説得力を有するものと思料する。よって、実証性の高い取引事例により求めた比準価格を採用し、公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 太田-12					39,800								
	公示価格	[100.0] / 100	100 [102.0]	100 [100.0]	[102.0] / 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
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100									
	円/㎡													
(10) 対 象 年 標 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討	[一般的要因] 輸送機器製造を基幹産業とする北関東有数の工業都市で、東毛地域の中核として発展傾向にある。なお、景気は緩やかに回復。												
	継続 新規	[地域要因] 周辺地域における区画整理事業等で供給された宅地と競合しているが、景気回復等もあり、需要はやや弱含みであるが、回復しつつある。												
	前年標準価格 39,900 円/㎡	[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。												
	-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	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 0.0 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
太田(県)-8	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
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5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	28,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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 L S 2	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 100 m、西 300 m、南 250 m、北 50 m 標準的使用 低層住宅地																		
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																		
	地域的特性	特記事項	道路幅員が狭いなど街路条件の劣る住宅地域	街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	太田駅 南西方3.6km	法令 2中専 (60, 160) 規制												
	地域要因の将来予測	既存の住宅地域で土地利用に変化はないことから現状維持傾向が続くが、街路条件の劣位性があるものの、景気はコロナ禍から回復傾向にあること等から、地価は下落傾向から底値感が増大しつつあると予測する。																		
(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 +1.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,500 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内の中心市街地及びその周辺地域を中心とする一般住宅地域。需要者は太田市居住者又は勤労者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。土地利用に大きな変化は見られないものの、土地需要はこれまで街路条件の劣位性等からやや低迷していたが、コロナ禍からの景気回復の影響等もあり、回復しつつある。土地は700~900万円程度、新築の戸建住宅は2500万円前後の物件が市場での需要の中心。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域には共同住宅も散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと、また当該地域が収益性よりも居住の快適性を選択の指標とする住宅地域にあることから、収益価格は低位に試算された。よって、戸建住宅を中心とする住宅地域であるので、実証性の高い自用の取引事例により求めた比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	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 +3.0	交通 -1.0	環境 +12.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	[100.0] / 100	100 [102.0]	100 [114.2]	[101.0] / 100	34,500														
(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	一般的な要因 [] 輸送機器製造を基幹産業とする北関東有数の工業都市で、東毛地域の中核として発展傾向にある。なお、景気は緩やかに回復。																		
	-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 [] 格別の変動要因はなく、コロナ禍により減退した土地需要はやや弱みであるが、景気回復等から回復しつつある。																		
	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																			
	公示価格	円/㎡																		
	変動率	年間 -0.3 %	半年間 %																	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(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	8,590,000 円		1㎡当たりの価格	35,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和5年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和5年7月10日	(6) 路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	29,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和5年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		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) 規制			
	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。地価はコロナ禍の影響から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	35,800 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。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	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 -4.0 交通 +7.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [110.9]	[102.0] 100	35,900	標準化補正			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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		標準化補正			
(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]	コロナ禍による景気後退等の影響等による不動産需要の減少から回復傾向にある。				
	前年標準価格	36,000 円/㎡			[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。				
	-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]	個別的要因に変動はない			
	変動率	年間	-0.6 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社
太田(県)-10	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 卓
鑑定評価額	10,300,000 円	1㎡当たりの価格	29,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	24,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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	太田市牛沢町24番28				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	2中専 (60, 200)														
	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	(その他)														
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 800 m、南 100 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地														
	標準的画地の形状等	間口約 16.0 m、奥行約 20.0 m、規模 320 ㎡程度、形状 長方形																			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位 北 5.5 m市道	交通施設	細谷駅 南方3.2km	法令 2中専 (60, 200) 規制													
	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、当面は現環境のまま推移すると予測される。地価は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	29,600 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	7,700 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、便利施設等から離れているため利便性、快適性に劣るため選好性の程度は相対的に低い。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ており信頼性は低い。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、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 +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 +24.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	太田-12	[100.0] / 100	100	[102.0]	[101.0] / 100	29,500														
(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	継続	新規	前年標準価格	29,800 円/㎡	価格変動要因の	[一般的要因]	県南東部の中心的工業都市。市中心部やその周辺部など、居住環境の良好な住宅地域を中心に、土地需要は回復傾向で推移する。													
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格			円/㎡	[地域要因]	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	-0.7 %	半年間	%		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おた不動産鑑定所
太田(県)-11	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	7,590,000 円		1㎡当たりの価格	51,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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)		
	1:1	住宅W2	一般住宅を中心とする既成住宅地域	東5m市道	水道、ガス、下水	太田700m	(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		
	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							
	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	法令規制 2住居 (60, 200)	
	地域要因の将来予測	市内中心部の既成住宅地域で、現状の住環境を維持するものと予測する。地価は値頃感から土地需要は底堅く現状の水準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	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	51,300 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ばい傾向で推移し、高齢化率も県内で低水準に位置する。土地需要は値頃感による中心部回帰の影響から底堅さが継続し、生活利便性に恵まれた住宅地域で、旧来から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。居住の快適性等を重視する住宅地域であり、取引時点も新しく画地規模、街路条件等を含めた地域的特性が特に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			
(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) 対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[要因] 人口はほぼ横ばい乃至微減傾向で推移しているが、ウィズコロナの下で景気も緩やかに回復傾向にあり、土地の需給動向は強含みに推移。					
	継続 新規			[地域] 市内中心部の既成住宅地内で、街路の系統等を含む利便性に劣るが、住環境は比較的良好で需要は底堅い。					
	前年標準価格 51,100 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	太田-6							
	公示価格	51,100 円/㎡							
	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	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
太田(県)-12	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	15,500,000 円	1㎡当たりの価格	53,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	43,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市南矢島町5番1 (太田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)			
	1:2	住宅 W2	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	北6m区画街路	水道、ガス、下水	太田 3.6km	(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 15 m、奥行約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	土地区画整理事業が進行中の住宅地域	街路	標準方位北 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	土地区画整理事業の進捗に伴い、居住環境が良好な住宅地域として推移し、また地価は、需要堅調に加えて、景気はコロナ禍から回復傾向にあること等から、上昇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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	53,900 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	同一需給圏は太田市内の中心市街地を中心とする一般住宅地域。需要者は太田市居住者又は勤労者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。区画整理による良好な居住環境が形成され、周辺幹線道路沿いの商業施設の集積等により利便性は向上し、土地需要は旺盛であるが、コロナ禍からの景気回復等もあり堅調に推移。土地は1200～1500万円程度、新築の戸建住宅は3000～3500万円前後の物件が市場での需要の中心。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅等も見受けられるが、自用の戸建住宅が多く、画地規模も小さいため経済的に合理性を有する共同住宅の想定ができません。収益還元法は適用できなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域における自用目的の比較可能な多くの取引事例から求めたもので、説得力を有するものと思料する。よって、実証性の高い取引事例により求めた比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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 -28.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 太田-12					54,000	標準化補正			
	公示価格	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [72.2]	[100.0] 100					
	39,800 円/㎡									
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
	円/㎡									
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規								
	前年標準価格	53,500 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	円/㎡								
	公示価格									
	変動率	年間 +0.7 %	半年間 %							
				一般的要因	輸送機器製造を基幹産業とする北関東有数の工業都市で、東毛地域の中核として発展傾向にある。なお、景気は緩やかに回復。					
				地域要因	区画整理の進捗、周辺幹線道路沿いの商業施設の集積等により土地需要は旺盛であるが、コロナ禍からの景気回復等から安定的に推移。					
				個別的要因	個別的要因に特に変動はない。					

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 吉澤不動産鑑定士事務所株式会社. Includes 鑑定評価額: 7,300,000 円 and 1㎡当たりの価格: 38,200 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 30,000 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, (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.

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)-14	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	24,600,000 円	1㎡当たりの価格	62,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月8日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	49,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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) (その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東750m、西300m、南200m、北100m 標準的使用 低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約26.5m、奥行約15.5m、規模396㎡程度、形状長方形								
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	基準方位北 市道 6m	交通	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	太田市の中心部に近い中規模一般住宅の中に共同住宅等の存する利便性の良い住宅地域で、土地の需要は底堅く、地域要因の変動要因は特になく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 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	28,700 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	同一需給圏は中心部からやや南東に位置する中規模住宅を中心とした住宅地域。需要者の中心は太田市に居住する40代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。ウイズコロナの下で景気も緩やかに回復傾向に推移し、利便施設への接近性の優位性等により土地の需要は底堅い。宅地の需要の中心は1000万円~1500万円前後、新築の戸建物件は3000万円~4000万円前後が取引の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は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	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 +2.0 環境 -15.3 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [85.5]	[103.0] 100	60,400	標準化補正			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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		標準化補正			
(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]	人口はほぼ横這い傾向で、景気は緩やかに持ち直しており、土地価格は二極化も見られ全体的にやや上昇が横這い地点が増加している。				
	前年標準価格	60,900 円/㎡			[地域]	中心部に近い住宅地域で、利便性等良好な住宅地であり土地の需要は底堅い。				
	-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]	南側道路では人気、選好性がある。			
	変動率	年間 +1.8 %	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5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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)							
	1.2:1	住宅W2	小中学校に近く中小一般住宅が多い郊外の住宅地域	北4m市道	水道	治良門橋780m	(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	街路	交通施設	治良門橋駅西方780m	法令規制	1住居(60,160)							
	地域要因の将来予測	旧太田市郊外の空地等が介在する住宅地域で徐々に標準住宅地域として熟成していくと予測する。地価はコロナ禍の影響から回復傾向にあること等から、今後は下げ止まり下落傾向で推移していくと予測する。												
(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	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	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								交通	0.0		交通	+12.5
	公示価格	39,800 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	26,700			環境	0.0		環境	+26.0
			100	[102.0]	[146.0]	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	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]				交通			交通	
			100	[]	[]	100				環境			環境	
										画地			行政	
										その他			その他	
(10) 対象標準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的] コロナ禍による景気後退等の影響等による不動産需要の減少から回復傾向にある。									
	前年標準価格	26,700 円/㎡			[地域] 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。									
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地			[個別的] 個別的的要因に変動はない									
	標準地番号	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	22,900,000 円		1㎡当たりの価格	42,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月8日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	34,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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) (その他)						
	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							
(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	土地区画整理済みの太田市郊外の住宅地域	街路	基準方位北8m市道	交通	竜舞駅南東方600m	法令 1中専(60,200) 規制					
	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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,800 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。新規の戸建分譲等はあるものの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	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 0.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	39,800 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [92.1]	[100.0] 100	42,400						
(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	42,500 円/㎡											
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										
		標準地番号	標準地										
		公示価格	円/㎡										
	変動率	年間 +0.7 %	半年間	%									
	変動状況	[要因] 人口はほぼ横這い傾向で、景気は緩やかに持ち直しており、土地価格は二極化も見られ全体的にやや上昇が横這い地点が増加している。 [地域要因] ウィズコロナの下で景気も緩やかに回復傾向で推移しており、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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たなか不動産鑑定士事務所
太田(県)-19	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	6,550,000 円		1㎡当たりの価格	24,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種類別	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	太田市世良田町3134番7				地積(㎡)	264	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)							
	1:1.5	住宅W2	一般住宅中心に共同住宅や農地が混在する郊外の整然とした住宅地域	北東6m市道	水道、下水	世良田2km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東350m、西300m、南50m、北350m 標準的使用 戸建住宅地					標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約18m、規模250㎡程度、形状ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	一般住宅が多い住宅団地を形成する地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	世良田駅南西方2km	法令規制	1低専(40,80)居住誘導区域					
	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	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位	+1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,800 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の郊外を中心とする住宅地域。需要者は太田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。住宅団地内で利便性は高いものの、選考性は中程度である。土地は250㎡程度で600万円程度、新築戸建物件は2,000万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、代表標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	+1.0
	公示価格	太田-28	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [116.7]	[101.0] 100	24,800		街路	0.0	交通	+10.5	環境	+1.5
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	太田(県)-21	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	28,600 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [116.7]	[101.0] 100	24,800		標準化補正	交通	0.0	環境	+10.5	
(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	25,100 円/㎡	[要 因]	[地 域 要 因]	[個 別 的 要 因]	人口は微減、土地取引は微減、建築着工は増加。区画整理地区で取引増、市街地は変わらず、郊外や調整区域で需要減。					
	-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/㎡	区画整然とした団地であるが交通便利性が低く、需要は減退している。				
	変動率	年間	-1.2 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。								

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁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 長壁 治
鑑定評価額	6,400,000 円	1㎡当たりの価格	25,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市粕川町73番30				地積 (㎡)	247 ()	法令上の規制等	1中専 (60, 200)					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(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	街路	標準方位北 5 m市道	交通施設	木崎駅 南方1.6km	法令規制	1中専 (60, 200)					
	地域要因の将来予測	幹線道路背後の住宅団地で土地利用に格別の変化は見られず、また地価は、市街化調整区域内の住宅地との競合もあり下落傾向にあるが、コロナ禍からの景気回復等から下落幅は縮小傾向にて推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			25,900 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	同一需給圏は太田市郊外(旧新田郡中心)の一般住宅地域。需要者は太田市居住者又は勤務者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。同市郊外にあるが、幹線道路背後で、また地価の値頃感等もあり、同市郊外にあっては需要は比較的安定しているが、市街化調整区域内土地との競合等からやや低迷。しかし、景気回復の影響等からやや回復しつつある。土地は600~800万円程度、新築の戸建住宅は2000~2300万円程度の物件が需要の中心。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅等も見受けられるが、自用の戸建住宅が多く、画地規模も小さいため経済的に合理性を有する共同住宅の想定ができず、収益還元法は適用できなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域における自用目的の比較可能な多くの取引事例から求めたもので、説得力を有するものと思料する。よって、実証性の高い取引事例により求めた比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	太田-28							交通	0.0	環境	+0.5	環境	+10.0
	公示価格		[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [112.8]	[102.0] / 100	25,900	画地	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
		28,600 円/㎡						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		環境	
		円/㎡						画地		行政		行政		
								その他		その他		その他		
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[一般的要因] 輸送機器製造を基幹産業とする北関東有数の工業都市で、東毛地域の中核として発展傾向にある。なお、景気は緩やかに回復。								
	継続	新規	前年標準価格	26,100 円/㎡		[地域要因] 郊外にあり、地域要因に特段の変化は見られない。尾島地区中心部に近く、景気は回復傾向にあるものの、需要はやや弱含み。								
	-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					[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。								
	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	-0.8 %	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)-21	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己
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5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		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、下水	木崎550m	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東0m、西150m、南400m、北0m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約14.0m、奥行約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	一般住宅の中に店舗等も見られる新田地区の住宅地域で、当面現状の住環境を維持するものと予測する。地価は利便性良好で需要は回復傾向にあり、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	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の中心部周辺及び郊外の住宅地域。需要者は太田市郊外の居住者が中心で同一需給圏外からの転入は少ない。市街化調整区域内の格安物件との需給関係、市場滞留期間等への影響も顕在化するが相対的価格バランスから全体的に土地需要は横這い傾向に推移している。土地は700~900万円、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	最寄駅に近接し共同住宅等も散在するが、画地規模がやや小さく、経済合理性や建物配置等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。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、交通接近条件及び街路条件等の利便性を重視した居住環境に類似性を強く有する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					
(9)指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	[]						
(10)対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[要因] 人口はほぼ横這い乃至微減傾向で推移しているが、ウィズコロナの下で景気も緩やかに回復傾向にあり、土地の需給動向は強含みに推移。								
	継続	新規		[地域] 新田地区内の駅徒歩圏内の住宅地域で、利便性は良好だが需要はやや弱含みで推移している。								
	前年標準価格	28,600 円/㎡		[個別的] 個別的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	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	有限会社 津久井不動産鑑定
太田(県)-22	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	16,400,000 円		1㎡当たりの価格	18,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月8日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率	又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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29.0m、奥行約28.0m、規模891㎡程度、形状ほぼ整形										
	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	木崎駅北方3.6km	法令	「調区」(80, 200)		
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内の農家住宅を中心に農地も見られる住宅地域で、土地の需要はやや弱く、地域要因の変動要因は特になく当分の間は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	角地方位	+2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	18,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は太田市郊外に存する地域で、農家住宅、農地、空地等の混在する住宅地域。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。市街化調整区域内の太田市条例の新開発基準に基づく格安の土地との競合等により、土地の取引は低位に推移している。また、売出物件の市場滞留期間は依然長く、需要の中心は土地で500万円前後、新築の戸建物件は2300万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	対象基準地の存する地域は、市街化調整区域内の農家住宅、一般住宅等の混在する住宅地域である。当該地域は市街化調整区域でありアパート等の収益物件がほとんど存在しないことから、収益還元法の適用は困難である。したがって、当該地域は市街化調整区域内の住宅地域であることから、比準価格によって、収益価格を採用せず、指定基準地との検討を踏まえ上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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	[99.5]	100	100	[105.1]	18,400						
	前年指定基準地の価格	[99.5]	100	100	[105.1]	18,400						
	20,000 円/㎡	100	[103.0]	[110.1]	100							
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[要因]	[地域]	[個別]	[要因]	人口はほぼ横這い傾向で、景気は緩やかに持ち直しており、土地価格は二極化も見られ全体的にやや上昇が横這い地点が増加している。			
	前年標準価格	18,500 円/㎡							当該地域は市条例に基づく新開発基準の影響による格安物件との競合により地価は依然下落傾向にある。			
	-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						変動要因は特にない。			
	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5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (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5年7月1日 and 令和5年6月15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) 対年標準価格の検討. Includes detailed descriptions of the property and market conditions.