

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (高崎(原)-1), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第2), 業者名 (氏名), 務岡山不動産鑑定事務所. Below it, 鑑定評価額 (9,420,000円), 1㎡当たりの価格 (34,000円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月9日), (6) 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和4年4月16日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (買地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在地及び地番並びに「住居表示」等 (高崎市八幡町宇築山719番13), ②地積 (277㎡), ③形状 (1:1.5), ④敷地の利用の状況 (住宅W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (中規模の一般住宅を中心), ⑥接面道路の状況 (東4m幅道), ⑦供給処理施設状況 (水道, ガス, 下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (群馬八幡 1.2km), ⑨法令上の規制等 (低層 (40, 80)). (2) 近隣地域: ①範囲 (東 80 m, 西 360 m, 南 190 m, 北 100 m), ②標準の使用 (低層住宅地), ③標準的画地の形状等 (間口約 13 m, 奥行約 20 m, 規模 260 ㎡程度), ④地域的特性 (特記事項: 高崎市西部に位置する, やや丘陵地勢の住宅地域), ⑤地域要因の将来予測 (街路の幅員等や生活利便性に劣る丘陵地勢の住宅地域). (3) 最も有効使用の判定 (低層住宅地). (4) 対象基準地の個別的要因 (方位: 3.0). (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 34,000円/㎡, 収益還元法: 16,700円/㎡, 原価法: /円/㎡, 開発法: /円/㎡). (6) 市場の特性 (同一需給圏は高崎市西部の「群馬八幡」駅を最寄りとする住宅地を中心に...). (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である...). (8) 公示価格 (標準地: 34,400円/㎡, 修正率: 100%). (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格: 42,800円/㎡, 修正率: 100%). (10) 対象基準地の前年標準価格等の前 (1-1 対象基準地の検討: 前年標準価格 34,600円/㎡, 1-2 基準地が共通地点である場合の検討: 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	株式会社海老沼不動産鑑定
高崎(県)-2	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	18,300,000 円	1㎡当たりの価格	121,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和4年 7月 11日	(6) 路線価	令和4年1月 路線価又は倍率 倍率種別	96,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4年 6月 10日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市北双葉町10番6 「北双葉町4-2」			②地積 (㎡)	151	⑨法令上の規制等								
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲	東 150 m、西 30 m、南 50 m、北 80 m			②標準的使用	戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等	開口約 12.0 m、奥行約 12.0 m、規模 150 m程度、形状 正方形														
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	JR高崎への接近性が良好な住宅地域	街路	水増方位北6m非道	交通施設	高崎駅南東方810m	法令規制	2住居 (60, 200)							
	⑤地域要因の将来予測	近隣の大規模再開発事業は延期となっているが、JR高崎駅を中心とした周辺地域での土地需要は高く、今後も差別的に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		比準備格	121,000 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	/ 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	同一需給圏は高崎市街地及びその周辺地域に存在する価格高位の住宅地域である。需要の中心は40代以上の高崎市在住の高所得者層で、市外からの転入も少なくない。高崎市街地は整備が進み利便性が大きく向上していることから都市回帰傾向が顕著であり、コロナ禍においても需要が高いまま推移している。市場の中心価格は1㎡あたり、0.00万円～3,000万円程度、新築戸建住宅は4,000～5,000万円程度が取引の中心である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益還元法は、標準地の規模により適切な共同住宅を想定することが困難であるため、適用を見送った。標準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検算を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地番号 高崎-10 公示価格 120,000 円/㎡	② 時点修正	[100.8]	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	[100.0]	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	121,000	⑦ 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 -1.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
		⑧ 指定基準地	① 指定基準地番号 高崎(県)-8 前年指定基準地の価格 103,000 円/㎡	② 時点修正	[102.9]	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	[100.0]	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	120,000	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検算 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 117,000 円/㎡		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 急激な物価高や木材価格の上昇のほか、半導体不足による住宅設備の供給不足が、今後住宅地需要を下げることがある。											
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検算 1:1 代表標準地 1:1 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		③ 価格形成要因の		[地域要因] 高崎駅周辺でのマンション需要は高く、市街地への人口集中傾向が続いている。											
	②変動率 年間 +3.4 % 半年間 %		③ 価格形成要因の		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (高崎(県)-3), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第2), 業者名 (株式会社コンサルディング4U), 氏名 (茂原 太年). Below it, a summary row: 鑑定評価額 (13,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (73,200 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月7日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年6月14日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 倍率 (倍率選別), (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (高崎市下之城跡字村前688番10), (2) 地積 (185 ㎡), (3) 法令上の規制等 (1 住居 (60, 200)), (4) 標準的画地の形状等 (間口約 13 m, 奥行約 15 m), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 73,200 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一路線画は、高崎南郊外の住宅地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は、規範性の高い複数の取引事例から試算した信頼性の高い価格である...), (8) 公示価格 (73,500 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (72,500 円/㎡).

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年 7月 13日提出
高崎(県)-1 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 内容(不動産鑑定士事務所). Includes values like 高崎(県)-4, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 菅谷 隆雄.

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)倍率, (7)倍率種別. Includes values like 令和4年7月1日, 令和4年7月10日, 正常価格, 1.3倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)近隣地塊, (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)指定基準地からの検討, (10)対象基準地の前年標準価格等からの検討.

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年7月13日提出
高崎(県)-5 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (高崎(県)-5), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬県第2), 業者名 (有限会社群馬不動産鑑定士事務所), 氏名 (不動態鑑定士 君島 准彦), 鑑定評価額 (19,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (60,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月11日), (6) 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和4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

Main evaluation table with 10 rows. Row 1: ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (高崎市石原町字川久保4143番1), ②地積 (330㎡), ⑨法令上の規制等 (1低等(40,80)). Row 2: ①概要 (東60m, 西300m, 南280m, 北120m), ②標準的使用 (低層住宅地), ③標準的画地の形状等 (間口約15m, 奥行約20m), ④地域的特性 (山南郡郊外の住宅地域で良好な住環境を形成している), ⑤地域要因の将来予測 (一般住宅の中に空地等が見られる区画整理中の住宅地域で、今後も良好な居住環境を維持すると予測する). Row 3: (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). Row 4: (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 比準価格 60,000 円/㎡, 収益還元法: 収益価格 35,100 円/㎡, 原価法: 積算価格 / 円/㎡, 開発法: 開発法による価格 / 円/㎡). Row 5: (6) 市場の特性 (同一圏内は高崎市街地外延の住宅地域で、需要者は高崎市に在住又は在勤する自己所有を目的とした1次取得者が中心である). Row 6: (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (周辺には共同住宅も見受けられるが、土地価格に相当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). Row 7: (8) 公示価格 (公示価格 63,000 円/㎡, 修正率 100%). Row 8: (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格 / 円/㎡, 修正率 100%). Row 9: (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 58,900 円/㎡, 変動率 年間 +1.9%, 半年間 %).

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (高崎(県)-6), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第2), 業者名 (氏名: 菅谷 隆雄), 菅谷不動産鑑定事務所, 鑑定評価額 (6,610,000 円), 1㎡当たりの価格 (32,700 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年 7月 10日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4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

Main evaluation table with 10 rows and multiple columns. Includes: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (高崎市森高町41番27), (2) 近隣地域 (東670m, 西570m, 南160m, 北90m), (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: 15.0), (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 (高崎市の外周部及び郊外の住宅地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格 (42,800 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (42,800 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (33,300 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	関岡田不動産鑑定事務所
高崎(県)-7	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 崇彰
鑑定評価額	18,600,000 円	1㎡当たりの価格	79,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月9日	(6) 路線価又は倍率	63,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4年4月16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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市矢中町4-3番3			②地積 (㎡)	235	⑨法令上の規制等	1中専 (60, 200)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲	東 80 m、西 70 m、南 60 m、北 80 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③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			④地域的特性	特記事項	区画整然とした熟成度の高い住宅地域	街路	北6.0m市道
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 80 m、西 70 m、南 60 m、北 80 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③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			④地域的特性	特記事項	区画整然とした熟成度の高い住宅地域	街路	北6.0m市道
(5) 鑑定評価の手法の適用	①範囲	東 80 m、西 70 m、南 60 m、北 80 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③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			④地域的特性	特記事項	区画整然とした熟成度の高い住宅地域	街路	北6.0m市道
(6) 市場の特性	①範囲	東 80 m、西 70 m、南 60 m、北 80 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③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			④地域的特性	特記事項	区画整然とした熟成度の高い住宅地域	街路	北6.0m市道
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	①範囲	東 80 m、西 70 m、南 60 m、北 80 m			②標準的使用	戸建住宅地			
	③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			④地域的特性	特記事項	区画整然とした熟成度の高い住宅地域	街路	北6.0m市道
(8) 公示価格とした	①指定基準地番号	高崎(県)-8			②時点修正	[100.2]	100	[108.0]	100
	前年指定基準地の価格	103,000 円/㎡			③標準化補正	100	[108.0]	[127.3]	100
(9) からの検討	①指定基準地番号	高崎(県)-8			②時点修正	[102.9]	100	[108.0]	100
	前年指定基準地の価格	103,000 円/㎡			③標準化補正	100	[108.0]	[127.3]	100
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討	継続 [] 新規 [] 前年標準価格 79,000 円/㎡			③変動状況	[] 一般的要因 [] 地域要因 [] 個別的要因			
	①-2 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/㎡			③変動状況	[] 一般的要因 [] 地域要因 [] 個別的要因			

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号 高崎(原)-8	提出先 群馬県	所属分科会名 第2	業者名 氏名 海老沼 宏次	株式会社海老沼不動産株式会社 不動産鑑定士
鑑定評価額 19,100,000 円		1㎡当たりの価格 106,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点 令和4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日 令和4年 7月 11日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍	83,000 円/㎡
(2) 実地調査日 令和4年 6月 10日	(5) 価格の種類 正常価格	街率種別	
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 高崎市京町2-4-1番7外	②地積 (㎡) 180	⑤法令上の規制等 2住居 (60, 200) (その他) (60, 180)
	③形状 1:1.5 住宅 L S2	④敷地の利用の現況 住宅	⑥周辺の土地利用の状況 中規模一般住宅が多い利便性の高い住宅地域
	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 南4.5m市道 高崎 700m	
(2) 近隣地況	①範囲 東 30 m、西 80 m、南 70 m、北 70 m		
	②標準的使用 戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等 間口約 12 m、奥行約 15 m、規模 180㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性 特記事項 JR高崎への接近性が良好な住宅地域	街路 東津方位北 4.5m市道	交通施設 高崎駅 北東方700m
	⑤地域要因の将来予測 JR高崎駅を中心とした河辺地域での土地需要は高く、今後も発展的に推移するものと予測する。		
(3) 最も有効利用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因 方位 +5.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 106,000 円/㎡	
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡	
	原価法	積算価格 / 円/㎡	
	開発法	販売法による価格 / 円/㎡	
(6) 市場の特性	同一供給圏は高崎市街地及びその周辺地域に存する価格高位の住宅地域である。需要の中心は40代以上の高崎市在住の高所得層で、市外からの転入も少なくない。高崎市街地は整備が進み利便性が大きく向上していることから都心回帰傾向が続いており、コロナ禍においても需要が高いままで推移している。市場の中心価格帯は上地で2,000万円～3,000万円程度、新築戸建住宅は4,000～5,000万円程度が取引の中心である。		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格弾力性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益還元法は、標準地の規模により適切な共同住宅を想定することが困難であるため、適用を免じた。標準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺の地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。		
(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地番号 高崎-10 公示価格 120,000 円/㎡	② 時点修正 [100.8] 100	③ 標準化補正 100 [100.0]
		④ 地域要因の比較 100 [120.1]	⑤ 個別的要因の比較 [105.0] 100
		⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 106,000	⑦ 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
(9) 指定標準地からの検討	① 指定標準地番号 前年指定標準地の価格 円/㎡	② 時点修正 [] 100	③ 標準化補正 100 []
		④ 地域要因の比較 100 []	⑤ 個別的要因の比較 [] 100
		⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 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
(10) 対象標準地の前年標準価格等が	①-1 対象基準地の検討 継続 [] 新規 前年標準価格 103,000 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況 [一般的] 急激な物価高や木材価格の上昇のほか、半導体不足による住宅設備の供給不足が、今後住宅地需要を下げる可能性がある。 [地域] 高崎駅周辺でのマンション需要は高く、市街地への人口集中傾向が続いている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	①-2 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/㎡		
	②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	有限会社群馬不動産鑑定士事務所
高崎(県)-9	群馬県	群馬県第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准彦
鑑定評価額	11,700,000 円	1㎡当たりの価格	58,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月13日	(6) 路線価	令和4年1月1日 路線価又は倍率 倍率類別	46,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月18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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市浜尻町字八坂西996番17				②地積 (㎡)	201	③法令上の規制等	1低専 (40, 80)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	高崎同里町 1.1km	(その他)			
(2) 近隣地塊	①範囲	東 100 m、西 80 m、南 50 m、北 50 m		②標準的使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口約 13 m、奥行約 15 m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形									
(3) 最も有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	小学校や幹線道路まで近く生活利便性の良好な住宅地	街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	高崎同里町駅 北方3.1ka	法令規制	1低専 (40, 80)		
	⑤地域要因の将来予測	熟成度が比較的高い住宅地であるが、近年はミニ開発された小規模分譲地も人気があり、売れ行きは好調である。最寄駅への利便性も良好で、需要は今後も堅調に推移することが予測される。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比率価格	58,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位			+2.0	
	収益還元法		収益価格	/ 円/㎡							
	原価法		積算価格	/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市街地及びその外縁部に位置する住宅地である。需要者の中心は高崎市及び同里市町に在住、在勤する自営住居を目的とする勤労者世帯である。既成住宅地域のため画地や街路の整然性にやや劣るものの、商業施設や最寄駅への利便性が良好なため需要は底堅く、地価はやや強含みで推移している。市場の中心となる価格帯は、土地は200㎡程度で1,200万円程度であるが、新築戸建住宅は3,000万円を超える物件も見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅等の賃貸物件も見受けられるが、対象基準地は画地規模が小さく、経済合理性の高い共同住宅の想定が困難であるため収益価格を求め得なかった。一方、比率価格は市場性に着目し実際の取引事例から求められており、実証的で客観性を有する。よって、実証性が高い比率価格を採用し、さらに昨今の経済情勢並びに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) 公示価格を規準とした	① 代表標準地 1: 標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 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) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比率価格 (円/㎡)	⑦ 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
	高崎(県)-5 前年指定基準地の価格 58,900 円/㎡	[103.9] 100	100	100	[102.0] 100	58,300					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 57,800 円/㎡		③ 変動要因の価格形成要因	一般的要因		県内最大の人口を有する都市であるが、商業地は高崎同里町を除き商況が低迷し、住宅地は生活利便性の高低により二極化が進んでいる。					
	①-2 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 1: 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			地域要因		最寄駅や小学校などへの接近性が良好な住宅地であり、分譲住宅の売れ行きも比較的堅調で、需要は堅調に推移している。					
		② 変動率		年間		-0.9 %		半年間		%	

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (高崎(県)-10), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第2), 業者名 (有限会社 石田不動産鑑定士事務所), 氏名 (石田 寛), 鑑定評価額 (13,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (64,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和4年7月12日), (6)路線価 (令和4年1月1日), (2)実地調査日 (令和4年6月15日), (5)価格の種類 (正常価格), (6)路線価 (51,000 円/㎡), (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (高崎市練町三丁目14番2), ②地積 (205 ㎡), ③形状 (1:1.5), ④敷地の利用の現況 (住宅W2), ⑤周辺の土地利用の状況 (一般住宅, アパート, 事務所等の混在する区画整然とした住宅地域), ⑥核面道路の状況 (南高市道), ⑦供給処理施設状況 (水道, 下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (井野 1.7km), ⑨法令上の規制等 (1住居 (60, 200) (その他)). (2) 近隣地域: ①範囲 (東 200 m, 西 820 m, 南 150 m, 北 80 m), ②標準的使用 (低層住宅地), ③標準的画地の形状等 (間口 約 12.5 m, 奥行 約 16.5 m, 規模 200 ㎡程度, 形状 長方形), ④地域的特性 (特記事項: 区画整地済の住宅地域, 街路: 基準方位北, 6m南通, 交通施設: 井野駅 南西方1.7km, 法令規制: 1住居 (60, 200)), ⑤地域要因の将来予測 (路線商業地域背後の街路の整然とした住宅地域で用途の多様性が認められ, 様々な利用目的での潜在的な需要が存在しており, 地価はやや上昇傾向にて推移すると予測する). (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位: 45.0). (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 33,000 円/㎡, 原価法: 積算価格 / 円/㎡, 開発法: 開発法による価格 / 円/㎡). (6) 市場の特性 (同 需給圏は高崎市内の住宅地域である. 需要者は高崎市を中心に周辺市町村の居住又は勤務する自己利用を目的とした一次取得者が中心である. 区画街路は整然とし, 居住環境が良好であることから選好性は高く, かつ用途の多様性に富むことから, 人気は高い. 土地は1300万円程度, 新築の戸建住宅が2700万円~3200万円程度の物件が中心である.). (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (周辺には共同住宅等も見受けられるが, 既成住宅地域として熟成しており, 土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため, 収益価格は極めて試算された. 一方, 比準価格は同 需給圏内の類似地域に所在する事例から適切な補修正を行って求められているため説得力を有する. 当該地域は収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であるので, 比準価格を採用し, 収益価格は参考にとり, 代表標準地との検討を結ぶ. 鑑定評価額を上記のとおり決定した.). (8) 公示価格 (① 代表標準地 (標準地) 標準地番号: 高崎 4, 公示価格: 73,500 円/㎡, ② 時点修正: [100.2] / 100, ③ 標準化補正: 100 [103.0], ④ 地域要因の比較: 100 [116.0], ⑤ 個別的要因の比較: [105.0] / 100, ⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡): 64,700, ⑦ 内訳: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 行政 +3.1, その他 0.0, 地域要因: 街路 +1.0, 交通 -1.0, 環境 +16.0, 行政 0.0, その他 0.0). (9) 指定基準地 (① 指定基準地番号, ② 時点修正: [] / 100, ③ 標準化補正: 100 [], ④ 地域要因の比較: 100 [], ⑤ 個別的要因の比較: [] / 100, ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡), ⑦ 内訳: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 行政 0.0, その他 0.0, 地域要因: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0). (10) 対象基準地の前年標準価格等 (①-1 対象基準地の検討: 継続 [] 新規 [], 前年標準価格: 63,900 円/㎡, ①-2 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/㎡, ② 変動率: 年間 +0.9 %, 半年間 %). (11) 変動要因 (一般的要因: 県内随一の商業都市で県下第1位の人口を有する. 新幹線, 高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性が高まっている. 地域要因: 区画街路が整然とした件環境の良い住宅地域で, 利便性に優り潜在的な需要が多く, 需給は安定的ないしやや強含みにて推移している. 個別的要因: 個別的要因に変動はない.)

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (高崎(原)-11), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第2), 業者名 (株式会社海老沼不動産鑑定), 鑑定評価額 (12,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (105,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (2)実地調査日 (令和4年6月10日), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4)鑑定評価日 (令和4年7月11日), (5)価格の種類 (正常価格), (6)路線価又は倍率 (倍率種別)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1) to (10) and multiple columns for details like location, area, and price adjustments.

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社海老沼不動産鑑定. Includes 鑑定評価額: 13,800,000 円 and 1㎡当たりの価格: 68,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 令和4年1月, (8) 54,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows and multiple columns. Includes details on location (高崎市八千代町), plot area (200㎡), and valuation methods (取引事例比較法, 収益還元法, etc.).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 石川不動産鑑定士事務所
高崎(県)-13	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 石川 健太郎
鑑定評価額	24,500,000 円		1㎡当たりの価格	90,600 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率 72,000 円/㎡ 倍率価別 倍
(2) 実地調査日	令和 4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市上中宿町字西尾敷1-8-2番3		②地積 (㎡)	270	⑤法令上の規制等	1 住居 (50.200)				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処置施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)					
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を中心とし、医院、店舗も混在する住宅地域	西側市道	水道、ガス、下水	高崎 1.8km						
(2) 近隣地域	①①簡価		東 100 m、西 30 m、南 80 m、北 70 m		②標準的使用		低層住宅地					
	③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		④地域的特性		特記事項	店構等も混在する環状線背後の住宅地域				
	⑤地域要因の将来予測		高崎駅東口圏域内の環状線背後に位置する住宅地域で、交通利便性、生活利便性等が良好な為、需要は強含みである。新型コロナウイルスの影響により上昇傾向は鈍化しつつも地価は上昇傾向を維持すると予測する。		交通施設	高崎駅 南東方 1.8km	法令規制	1 住居 (50.200)				
(3) 最も有効利用の判定	低層住宅地		(4) 対象基準地の価別的要因		方位		12.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		92,400 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		42,200 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	同一供給圏は高崎市街地及びその外周部に位置する住宅地域である。需要者の中心は高崎市内広域の在住者、周辺市町村からの転入者で第1次取得者が多く見受けられる。当該区域では住環境の良好な地域とそれ以外で二極化している。当該地域は街路条件及び生活利便性が良好な住宅地域で、需要は相対的に強含みで推移している。中心となる価格帯は土地が2,000㎡程度で2,000万円前後、新築住宅を含む場合で3,000～4,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的が主で、類似地域において多数の価格率連性の有る取引事例を収集出来た。基準地の存する地域は共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心の地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は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ため、信頼性の有る取引事例より求めた比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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) 公示価格を	① 代表標準地	標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	高崎(県)-8	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 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	103,000 円/㎡	[102.9]	100	[114.0]	100	100,300	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等か	①-1 対象基準地の検討		③ 価格形成要因の		[一般的要因]		[一般的要因]		新型コロナウイルス等の影響による景気の不透明感を反映して県内不動産需要が懸念される。上昇地点も見受けられるが、郊外の地価は下落傾向。			
	継続 [] 新規 [] 前年標準価格 90,000 円/㎡		[]		[地域要因]		[地域要因]		街路条件、生活利便性が良好な環状線背後に位置する人気の住宅地域である為、地価は上昇傾向を維持している。			
	①-2 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]		個別的要因の変動は特に無い。			
	代表標準地 [] 標準地 [] 標準地番号 [] 公示価格 円/㎡		[]		[]		[]		[]			
	②変動率	年間	+0.7%	半年間	%							

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (高崎(県)-14), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第2), 業者名 (氏名 不動産鑑定士 早 憲洋), 不動産鑑定士事務所 (不動産鑑定士事務所), 鑑定評価額 (21,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (74,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月10日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年6月15日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 倍率 (59,000 円/㎡ 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

Main evaluation table with 10 rows and multiple columns. Row 1: ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (高崎市東川町二丁目4番3号), ②地積 (291 ㎡), ③法令上の規制等 (1低率 (40,80)). Row 2: ①範囲 (東350m, 西100m, 南30m, 北200m), ②標準的使用 (低層住宅地), ③標準的画地の形状等 (間口約15m, 奥行約20m, 規模300㎡程度), ④地域的特性 (区画整理済みで住環境良好), ⑤地価要因の将来予測 (区画整理済みで良好な居住環境を形成する人気エリアのため需要は底堅く...). Row 3: ③ 最も有効使用の判定 (低層住宅地), ④ 対象基準地の個別的要因 (方位 0.0). Row 4: ⑤ 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法 比準価格 74,000 円/㎡, 収益還元法 収益価格 41,500 円/㎡, 原価法 積算価格 / 円/㎡, 開発法 開発法による価格 / 円/㎡). Row 5: ⑥ 市場の特性 (同一需給圏は高崎市内の住宅地域である. 需要者は高崎市を中心に周辺市町村の自己所有を目的とした勤労者世帯が中心である...). Row 6: ⑦ 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (周辺には賃貸物件も見受けられるが、遊休資産の活用等を念頭においた形式的な収入を期待する程度と見受けられ、かつ需要の中心は自用の住宅であるため、収益価格はやや低値に試算された...). Row 7: ⑧ 公示価格 (1) 代表標準地 (高崎-1) 公示価格 73,500 円/㎡, (2) 時点修正 [100.1], (3) 標準化補正 [103.0], (4) 地域要因の比較 [96.0], (5) 個別的要因の比較 [100.0], (6) 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 74,400, (7) 標準化補正 (内訳: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地行政 0.0, その他 0.0). Row 8: ⑧ 指定基準地 (1) 指定基準地番号, (2) 時点修正 [100], (3) 標準化補正 [100], (4) 地域要因の比較 [100], (5) 個別的要因の比較 [100], (6) 対象基準地の標準価格 (円/㎡), (7) 標準化補正 (内訳: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地行政 0.0, その他 0.0). Row 9: 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) 前年標準価格 73,500 円/㎡, (2) 変動率 (年間 +0.7%, 半年間 %), (3) 価格形成要因の要因 (一般的: 北関東の高速交通網の拠点都市であり県内唯一の商業都市である. 高崎駅周辺等では開発が進み需要が見られるが郊外はやや低迷が続く. 地域: 街路が整結とする利便性の良い住宅地域で、根強い人気を背景に需要は安定的に推移している. 個別的: 個別的な要因に変動はない.)

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (高崎(県)-15), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第2), 業者名 (不動産鑑定士 星 憲洋), 不動産鑑定士(星)事務所

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (9,770,000 円), 1㎡当たりの価格 (39,700 円/㎡)

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (高崎市新町字下河原731番8), (2) 範囲 (東250m, 西280m, 南100m, 北180m), (3) 最有利使用の判定 (戸建住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 14.0), (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 (高崎市の住宅地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (戸建住宅地域として熟成した地域), (8) 公示価格を標準とした (公示価格 42,800 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格 42,800 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (前年標準価格 40,000 円/㎡)

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (高崎(県) 16), 提出先 (群馬県), 所区分科会名 (群馬第2), 業者名 (氏名), 不動産鑑定士 (星 憲洋). Below it, a summary row: 鑑定評価額 (9,880,000 円), 1㎡当たりの価格 (42,600 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年 7月 10日), (6) 路線価 (令和4年 3月), (2) 実地調査日 (令和4年 6月 15日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 路線価 (i.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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (高崎市新町字楠木...), (2) 近隣地域 (東 120 m, 西 220 m...), (3) 最有効使用の引定 (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, 収益還元法...), (6) 市場の特性 (同一高層圏は高崎市新町及び藤岡市の住宅地域である...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (標準地の地価規模が小さく、有効的な賃付建物の建築を規定することが非現実的であるため...), (8) 公示価格 (公示価格 42,800 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (前年標準価格 42,800 円/㎡).

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (高崎(県)-17), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第2), 業者名 (氏名), 株式会社 楽福舎 (不動産鑑定士 長谷川 友). Below it, 鑑定評価額 (23,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (75,100 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月10日), (6) 路線価又は倍率 (令和4年1月 60,000 円/㎡ 倍), (2) 実地調査日 (令和4年6月24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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在地及び地番並びに「住居表示」等 (高崎市飯塚町字...), ②地積 (306 ㎡), ③法令上の規制等 (1 住居 (60,200)). (2) 近隣地域: ①範囲 (東400m, 西150m, 南130m, 北250m), ②標準的用途 (低層住宅地), ③標準的画地の形状等 (間口約12m, 奥行約17m, 規模200㎡程度), ④地域的特性 (特記事項: 区画街路が整然とした住宅地), ⑤地域要因の将来予測 (用途の多様性が認められる利便性の良好な住宅地域...). (3) 最有利利用の判定 (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 75,100 円/㎡), 収益還元法 (収益価格 34,500 円/㎡), 原価法 (核算価格 / 円/㎡), 開発法 (開発法による価格 / 円/㎡). (6) 市場の特性 (同一需給網は高崎市内の住宅地域一帯である...). (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (周辺には賃貸共同住宅も見られるものの...). (8) 公示価格を標準とした: ①代表標準地 (高崎-1), ②時点修正 (100.5), ③標準化補正 (100), ④地域要因の比較 (100), ⑤個別的要因の比較 (103.0), ⑥対象基準地の標準価格 (74,800 円/㎡), ⑦内訳 (街路+1.0, 交通+6.0, 環境-4.0, 画地+3.0, 行政+0.0, その他0.0). (9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号 (前年指定基準地の価格), ②時点修正 (100), ③標準化補正 (100), ④地域要因の比較 (100), ⑤個別的要因の比較 (100), ⑥対象基準地の比準価格, ⑦内訳 (街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他). (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討: ①-1 対象基準地の検討 (継続 前年標準価格 74,900 円/㎡), ①-2 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/㎡), ②変動率 (年間 +0.3%, 半年間 %).

基準地番号 高崎(県)18	提出先 群馬県	所属分科会名 群馬県第2	業者名 氏名	有限会社石島不動産鑑定士事務所 石島 雅逸
鑑定評価額	18,300,000 円	1㎡当たりの価格	67,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	55,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市昭和町9-6番1			②地積 (㎡)	272	③法令上の規制等	1 住居 (60, 200) (その他) (60, 160)
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	⑥後面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	水道、ガス、下水	北高崎 650m
(2) 近隣地	①範囲	東 380 m、西 110 m、南 40 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③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			④地域的特性	特記事項	中心市街地の北方に位置する既成住宅地域	街路
(3) 最も有効利用の判定	④地域要因の将来予測	一般住宅を中心に医院等が混在する利便性が良好な市街地の住宅地域である。競合する市街地の住宅地に比し割安感があるため需要は底堅く、地価はやや強含み傾向で推移することが予測される。						
	(4) 対象基準地の個別的要因	方位 15.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	67,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	41,000 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一供給圏は高崎市街地を中心とした住宅地域。需要者は高崎市に在住する自己居住を目的とした勤労者層やファミリー層が大半を占め、同一供給圏外からの転入者は少ない。生活利便性が良好な市街地の既成住宅地域であり、潜在的な需要は意欲的だが、供給不足のため取引はあまり見られない。上地は200㎡程度で1,400万円程度が取引の中心であるが、新築の戸建住宅は既成市街地のため見受けられない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと、当該地域は収益性より居住の快適性・利便性を重視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。当該地域は一般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、収益価格は参考止め、さらに昨今の経済情勢並びに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	① 代表標準地 □ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦標準化補正	⑧地域要因
	標準地番号 高崎-4 公示価格 73,800 円/㎡	[160.1] 100	100 [103.0]	100 [111.4]	[105.0] 100	67,300	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 13.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +6.0 交通 -9.0 環境 115.5 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦標準化補正	⑧地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 66,400 円/㎡	② 価格形成要因の 変動状況						
	①-2 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/㎡	[要因] 原内最大の人口を有する都市であるが、商業地は高崎駅周辺を除き状況が低迷し、住宅地は生活利便性の高低により二極化が進んでいる。 [地域] 市街地の住宅地域であるため供給が少なく、取引は低調であるが、需要は意欲的、相対的割安感から地価はやや強含みで推移している。 [個別] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間	1.5 %	半年間	%			

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (高崎(県) 19), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第2), 業者名 (石川不動産鑑定士事務所), (有) 石川不動産鑑定士事務所 (石川 健太郎). Below it, 鑑定評価額 (21,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (67,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年 7月 10日), (6) 路線価又は倍率 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年 6月 15日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (63,000 円/㎡), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (6) 倍率種別 (倍).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (高崎市並榎町122番11外), (2) 地積 (316.18 ㎡), (3) 法令上の規制等 (1住居 (60,200)), (4) ①執測 (東310m, 西70m, 南210m, 北90m), (5) ②標準的使用 (低層住宅地), (6) ③標準的画地の形状等 (閉口約20m, 奥行約15m, 規模300㎡程度), (7) ④地域的特性 (特記事項: 小中学校等に近接する利便性の良好な既成住宅地域), (8) ⑤地域要因の将来予測 (高崎市街地周辺に位置し、小中学校等に近接する交通利便性、生活利便性が良好な住宅地域である為、需要は底堅い。新型コロナウイルスの影響を受けつつもその場の相対的な優位性を背景に地価は上昇傾向で推移すると予測する。), (9) ⑥最有効使用の判定 (低層住宅地), (10) ⑦対象基準地の個別的要因 (方位 12.0), (11) ⑧鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 比準価格 68,300 円/㎡, 収益還元法: 収益価格 32,500 円/㎡, 原価法: 積算価格 / 円/㎡, 開発法: 開発法による価格 / 円/㎡), (12) ⑨市場の特性 (同一供給圏は高崎市街地外周部に位置する住宅地域である。需要者の中心は高崎市内広域の在住者、周辺市町村からの転入者で第1次取得者が多く見受けられる。当該圏域では住環境の良好な地域とそれ以外で二極化している。当該地域は街路条件及び生活利便性が良好な住宅地域で、需要は相対的に強固なため推察される。中心となる価格帯は土地が200㎡程度で1,500万円前後、新築住宅を含む場合で2,500~3,500万円程度である。), (13) ⑩試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (当用目的が主で、類似地域において多数の価格業連性の有る取引事例を収集出来た。基準地の存する地域は共同住宅も見受けられるが、単独住宅が中心の非域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低めに試算された。快適性を重視する住宅地域であるので、信頼性の有る取引事例より求めた比準価格を重視し、収益価格を関連付け、代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。), (14) ⑪公示価格 (1) 代表標準地 (高崎-4) 公示価格 73,600 円/㎡, (2) 時点修正 [103.2] 100, (3) 標準化補正 [103.0] 100, (4) 地域要因の比較 100, (5) 個別的要因の比較 [102.0] 100, (6) 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 66,900, (7) 標準化補正 (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), (8) 地域要因 (街路 -3.0, 交通 8.0, 環境 +15.0, 行政 0.0, その他 0.0), (15) ⑫指定基準地 (1) 指定基準地番号 (高崎(県) 22) 前年指定基準地の価格 73,100 円/㎡, (2) 時点修正 [100.3] 100, (3) 標準化補正 [103.0] 100, (4) 地域要因の比較 100, (5) 個別的要因の比較 [102.0] 100, (6) 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 66,900, (7) 標準化補正 (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), (8) 地域要因 (街路 +3.0, 交通 -8.0, 環境 +15.0, 行政 0.0, その他 0.0), (16) ⑬対象基準地の前年標準価格等 (1) 対象基準地の検討 (継続) 前年標準価格 66,300 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) 標準地番号 公示価格 円/㎡, (3) 変動率 (年間 11.1%, 半年間 %), (17) ⑭価格形成要因 (一般的要因: 新型コロナ等の影響による景気の不透明感を反映して県内不動産需要が懸念される。上昇地点も見受けられるが、郊外の地価は下落傾向。), (18) 地域要因: 交通利便性、生活利便性が良好な高崎市街地周辺に位置する住宅地域である為、需要は底堅い。), (19) 個別的要因: 個別的要因の変動は特に無い。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
高崎(県)-20	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	6,720,000 円	1㎡当たりの価格	48,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和1年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和1年7月11日	(6) 路線価又は倍率 倍率種別	令和1年(月) 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和1年6月16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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 高崎市石原町字中石原1539番3	②地積 (㎡)	138	⑤法令上の規制等	2中専 (60, 200) (その他)							
(2) 近隣地域	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況						
	1.5:1	住宅W2	一般住宅、アパート、店舗併用住宅等が混在する住宅地域	北5.5m非道	水道、下水	高崎 2.4km						
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 200 m、西 300 m、南 270 m、北 150 m										
	②標準的用途	低層住宅地										
(4) 鑑定評価の手法の適用	③標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	④地域的特性	特記事項	やや街路の整然性に欠ける区画整理区域背後の住宅地	街路	基準方位 北 5.5 m非道	交通施設	高崎駅 南西方2.4km	法令規制	2中専 (60, 200)			
(5) 市場の特性	⑤地域要因の将来予測	やや街路の整然性に欠ける区画整理区域背後の住宅地域で、区画整理区域を逸して需要は弱含みで不動産市況は停滞している。したがって、地価は依然として下落傾向にて推移するものと予測される。										
	取引事例比較法	比準価格	48,700 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0				
(6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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/㎡									
	同一富裕層は高崎市街地外延部に位置する住宅地域。需要者は高崎市に勤務または在住する自己住居の取得を目的とする勤労者層が大半を占めるが、隣接市町村からの転入者も見られる。周辺の区画整理区域と比して近隣地域の如き既存住宅地域においては供給動向は弱含みとなっている。土地は200㎡程度で1,000万円、新築の戸建住宅で2,400万円程度が需要の中心。	周辺には共同住宅等の賃貸物件も見受けられるが、基準地は画地規模が小さく共同住宅の想定が困難であるため収益価格を求めることを行えなかった。比準価格は市場等に着目し実際の取引事例から求められており、実証的で客観性を有する。よって、実証性が高い比準価格を標準として、指定基準地等との均衡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	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 15.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -3.0 環境 +25.5 行政 0.0 その他 0.0	
	高崎-16	[99.9] 100	100	100	[100.0] 100	48,700						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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 -1.0 環境 -22.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	高崎(県)-5	[101.9] 100	100	100	[100.0] 100	48,700						
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 49,200 円/㎡					③ 価格形成要因の	[要因]	一般的	高崎駅周辺では大型公共施設の整備等の再開祭が進行、交通機関の充実等により北関東・平信越の拠点都市としての重要性が増している。		
	①-2 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 1.1 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								[地域]	周辺の区画整理区域と比して、街路条件等の面でやや劣ることから、相対的な土地需要は減退傾向にある。	[個別]
②変動率		年間	-1.0 %	半年間	%							

基準地番号 高崎(県) 21	提出先 群馬県	所属分科会名 群馬第2	業者名 氏名	たつき不動産鑑定士事務所 不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額 22,500,000 円		1㎡当たりの価格 87,400 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点 令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日 令和4年7月11日	(6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率選別	69,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日 令和4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 高崎市双葉町95番2 1双葉町12-2	②地積 (㎡) ()	257	⑤法令上の規制等 1 生層 (60, 200) (その他) (60, 180)					
(2) 近隣地域	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模・級住宅を中心にアパートや駐車場等の見られる住宅地域	⑥接面道路の状況 西4.5m市道					
	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、ド木	④主要な交通施設との接近の状況 高崎 950m							
	①範囲 東70m、西40m、南100m、北30m	②標準的使用 低層住宅地		③標準的画地の形状等 間口約12.0m、奥行約19.5m、規模257㎡程度、形状 長方形					
④地域的特性 特記事項	駅まで徒歩圏内の居住環境の良好な住宅地域		街路 基準方位 北 4.5m市道	交通施設 高崎駅 南東方950m					
⑤地域要因の将来予測	一般住宅やアパートの中に空地等が見られる駅まで徒歩圏内の住宅地域で、熟成度を高めつつ推移している。需要は未達、地価は上昇傾向にて推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因 方位	12.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	87,400 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	49,200 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	同一供給圏は高崎市街地及びその周辺部に位置する住宅地域。需要者は高崎市に居住し、自己住居の所得を目的とする勤労者層やファミリー層が中心であるが、同一供給圏外からの転入者も見られる。当地域は居住環境が良好であるため、根強い需要が認められるが、新規分譲地等の供給は減少傾向にある。上期は170%程度で、400万円程度、新築の戸建住宅は2、900万円程度が需要の中心である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見受けられるが、需要の中心は自用の住宅であり、賃貸市場は未成熟で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域であるので、実証性が高い比準価格を中心に、収益価格を参考として、指定基準地等との均衡を醸成して鑑定評価額を前記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地番号 高崎-34	② 時点修正 [100.3] 100	③ 標準化補正 100 [100.0]	④ 地域要因の比較 100 [98.0]	⑤ 個別的要因の比較 [102.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 87,000	⑦ 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 -3.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	① 指定基準地番号 高崎(県) B	② 時点修正 [102.0] 100	③ 標準化補正 100 [105.0]	④ 地域要因の比較 100 [118.0]	⑤ 個別的要因の比較 [102.0] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 87,300	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 15.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 高崎(県) B		② 時点修正 [102.0] 100	③ 標準化補正 100 [105.0]	④ 地域要因の比較 100 [118.0]	⑤ 個別的要因の比較 [102.0] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 87,300	⑦ 内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 15.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 85,700 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況		[要因] 一般的 高崎駅周辺では大型公共施設の整備等の再開業が進行、交通機関の充実等により北関東・甲信越の拠点都市としての重要性が増している。 [地域] 駅まで徒歩圏内の居住環境が良好な郊外の住宅地域で、上期需要は成熟しつつ推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	①-2 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 L: 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		②変動率 年間 12.0% 半年間 %						

基準地番号 高崎(県)-22	提出先 群馬県	所属分科会名 群馬第2	業者名 氏名 不動産鑑定士 星 宗洋	不動産鑑定士事務所 星 宗洋
鑑定評価額	16,400,000 円	1㎡当たりの価格	73,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点 令和4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日 令和4年 7月 10日	(6) 「令和4年1月」 路線価又は倍率 倍率種別	59,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日 令和4年 6月 13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 ① 所在及び地番並びに「住居表示」等 高崎市上並桜町字八反田205番4 ② 形状 1:1.2 ③ 敷地の利用の現況 住宅 W2 ④ 周辺の土地の利用の状況 中規模一階住宅にアパート等が見られる住宅地域 ⑤ 接面道路の状況 東3mli道 ⑥ 供給処理施設状況 水道、下水 ⑦ 主要な交通施設との接近の状況 北高崎 1.8km ⑧ 地積 (㎡) 221 () ⑨ 法令上の規制等 2 中専 (60, 200) (その他)	
(2) 近隣地域 ① 範囲 東 620 m、西 30 m、南 60 m、北 580 m ② 標準的使用 低層住宅地 ③ 標準的画地の形状等 間口約 15 m、奥行約 15 m、規模 200㎡程度、形状 長方形 ④ 地域的特性 特記事項 街路、区画が整然とした住宅地域 基準方位北 8.0m市道 交通施設 北高崎駅 北西方1.8km 法令規制 2 中専 (60, 200) ⑤ 地域要因の将来予測 アパートや分譲住宅等も多い住宅地域で、今後も同様に推移していくと予測する。地価は上昇を継続しているが、競合する地域も多く需要は漸減的であるため、徐々に著著き安定化していくものと判断する。	
(3) 最有効利用の判定 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 73,600 円/㎡ 収益還元法 収益価格 43,000 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡	
(6) 市場の特性 同一審給圏は高崎市の住宅地域である。主たる需要者は高崎市に在勤又は居住する勤労者層が中心で、他の市町村からの需要も見られる。街路、区画の整然性を有し住環境が良好で、店舗、病院等にも近く回遊等複数の幹線道路へのアクセスも良好であり、需要は安定的である。市場の中心的地価帯は200㎡程度の土地の場合で1300~1500万円前後、新築住宅を含む場合で3000万円程度である。	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 共同住宅も多い住宅地域であるが、多くが遊休土地の有効利用を目的とした管轄建物であるため、家主の多くは建物建築費の回収を当初前提とする家賃改定を行い、市場がそれに先立られ賃料相場は土地価格に見合うだけの額となっていない。従って、自己利用目的で取引された事例から試算した更地等の高いと判断される比準価格を採用し、収益価格は参考に止め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。	
(8) 公示価格を ① 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ [] 100 [] 100 [] 100 ② 時点修正 100 [] [] [] ③ 標準化修正 100 [] [] [] ④ 地域要因の比較 100 [] [] [] ⑤ 個別的要因の比較 100 [] [] [] ⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) ⑦ 内訳 標準化修正 街路 交通 環境 画地 行政 その他 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指定基準地からの検討 ① 指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡ [] 100 [] [] 100 [] [] ② 時点修正 100 [] [] [] ③ 標準化修正 100 [] [] [] ④ 地域要因の比較 100 [] [] [] ⑤ 個別的要因の比較 100 [] [] [] ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) ⑦ 内訳 標準化修正 街路 交通 環境 画地 行政 その他 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等 ①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 73,400 円/㎡ ①-2 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 高崎 4 公示価格 73,500 円/㎡ ② 変動率 年間 +0.3% 半年間 +0.1%	③ 価格形成要因の変動状況 [一般的要因] 北関東の高速交通網の拠点都市であり県内唯一の商業都市である。高崎駅周辺等では開発が進み発展が見られるが郊外はやや低差が続く。 [地域要因] 区画整然とした利便性が良い住宅地域で、新規分譲も多く外部からの流入も見られ、需要は安定的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

基準地番号 高崎(県) 23	提出先 群馬県	所属分科会名 群馬第2	業者名 氏名 株式会社 市陽舎 不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	85,400 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点 令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日 令和4年7月10日	(6) 路線価 令和4年1月 路線価又は倍率 67,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日 令和4年6月24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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 高崎市中和田町二丁目5番2 「下和田町2-5-7」	②地積 (㎡) () 119	③法令上の規制等 1住居 (60,200) (その他)					
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 敷地宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域					
		⑥接面道路の状況 東6m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水					
		⑧主要な交通施設との接近の状況 高崎 1.2km						
(2) 近隣地域	①範囲 東 80 m、西 0 m、南 70 m、北 450 m	②標準的使用 戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等 間口約 10.0 m、奥行約 13.0 m、規模 130 m ² 程度、形状 ほぼ整形							
	④地域的特性 特記事項 中心市街地に近接する住環境が良好な住宅地域	街路 基準方位北、6m市道	交通施設 高崎駅 北東方1.2km 法令規制 1住居 (60,200)					
	⑤地域要因の将来予測 高崎市中心市街地に近接する住環境の良好な住宅地域である。当該地域は遠望の需要が認められ、今後も地価は上昇傾向にて推移すると予測する							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 85,400 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 価格圏は高崎市内の住宅地域一円であるが、特に代替競争等の関係強いのは、高崎駅西口の高崎駅から徒歩圏内の地域である。需要者の中心は高崎市内の居住者又は周辺市町村からの転入者で第一次取得者が多く見られる。当該地域は中心市街地には遠く区画整然としており、住環境も良好なことから需要は旺盛である。尚一需要圏内の類似地域では中心となる価格帯は土地が2.00倍程度で1,700万円前後、新築の戸建住宅が3,300万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争等の関係にある類似地域の事例を中心に採用し、当該事例に適切な補修性を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた表証的な価格であり、高い説得力を有している。収益価格については戸建住宅を中心とする住宅地域であり、画地規模が小さく共同住宅を想定することが現実的でないため、収益還元法は適用しない。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地 標準地番号 高崎-1 公示価格 91,500 円/㎡	② 時点修正 [100.0] 100	③ 標準化補正 100 [101.0]	④ 地域要因の比較 100 [113.2]	⑤ 個別的要因の比較 [103.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡) 85,100	⑦ 標準化補正の内訳 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 11.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -5.0 交通 +1.0 環境 +18.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 高崎(県) 8 前年指定基準地の価格 103,000 円/㎡	② 時点修正 [102.0] 100	③ 標準化補正 100 [105.0]	④ 地域要因の比較 100 [121.7]	⑤ 個別的要因の比較 [103.0] 100	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡) 85,400	⑦ 標準化補正の内訳 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 -5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -3.0 交通 +2.0 環境 +23.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 継続 □ 新規 前年標準価格 83,000 円/㎡	② 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 原内の景気は、人口減少、高齢化等を背景に、区画整理地、中心部等の一部の地域を除いては地価は下落傾向が続いている。 [地域要因] 中心市街地近郊に位置する住環境の良好な住宅地域で需要は高い状況にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	①-2 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/㎡	② 変動率 年間 12.9 % 半年間 %						

基準地番号 高崎(県)24	提出先 群馬県	所属分科会名 群馬第2	業者名 氏名 不動産鑑定士 立木 崇	たつき不動産鑑定士事務所
鑑定評価額	2,660,000 円	1㎡当たりの価格	8,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(2) 実地調査日	令和4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	① 所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市倉前町三ノ倉字中村4601番7				② 地積 (㎡)	329	③ 法令上の規制等						
	③ 形状	④ 敷地の利用の現況	⑤ 周辺の土地の利用の状況	⑥ 接面道路の状況	⑦ 供給処理施設状況	⑧ 主要な交通施設との接近の状況	都計外 (その他) (土砂災害警戒区域)							
(2) 近隣地域	① 範囲	東 100 m、西 100 m、南 500 m、北 500 m				② 標準的使用	戸建住宅地							
	③ 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				④ 地域的特徴	特記事項	農地の多く見られる国道沿後の住宅地域	街路	基準方位 北 5 m 街道	交通施設	群馬八幡駅 北西方19km	法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)
	⑤ 地域要因の将来予測	農地が多い中に一般住宅や農家住宅の見られる住宅地域で、特段の変動要因は見られず、当の間線状維持傾向による推移が予測される。地価は従然として下落傾向にて推移するものと予測される。												
(3) 最有効利用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 10.5								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 8,100 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	同一供給圏は高崎市北西部の旧郡部を中心とした住宅地域。需要者の中心は高崎市倉前町地区に在住等の地縁者が大半を占め、同一供給圏外からの転入者は少ない。高齢化、過疎化傾向にある農村集落地域であり、親族間取引以外の取引は僅少で需要は極めて低迷している。土地取引がほとんど見受けられないため、市場における中心価格帯の把握は困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は賃貸市場が成立しておらず、適切な収益事例の把握が困難なため求められなかった。一方、比準価格は同一供給圏内の類似地域に係る取引事例から適切に比準され、求められた試算価格は地域の地価水準を的確に把握している。よって、実証性の高い事例から求めた比準価格を標準とし、公示地との検証を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 ■ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.11 環境 0.0 画地 3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 19.0 環境 +33.5 行政 0.0 その他 0.0			
	標準地番号 取百委-2	公示価格 12,300 円/㎡	[90.2] 100	100 [103.0]	100 [147.0]	100 [160.5]	8,100							
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 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) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 8,300 円/㎡												
	①-2 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/㎡												
② 変動率		年間	-2.4 %	半年間	%	[要因] 一般的 高崎駅周辺では大型公共施設の整備等の再開発が進行、交通機関の充実等により北関東・甲信越の拠点都市としての重要性が増している。 [地域] 特段の変動要因は認められないが、過疎化、人口減少の影響から需要は極めて低迷。 [個別的要因] 個別的な要因に変動はない。								

基準地番号 高崎(県)-25	提出先 群馬県	所属分科会名 第2	業者名 氏名 不動産鑑定士 石川 健太郎	(注) 石川不動産鑑定士事務所
鑑定評価額	7,190,000 円	1㎡当たりの価格	47,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和4年 7月 10日	(6) 路線価	令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍 個別評価
(2) 実地調査日	令和4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 高崎市榑高町字水築1137番3外(中央第151街区1137-3外)	②地積 (㎡) ()	③法令上の規制等 1低専(40.80) (その他)						
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅を中心に共同住宅等も見受けられる新興住宅地域						
		⑥接面道路の状況 南6街区画街路	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水						
		⑧主要な交通施設との接近の状況 群馬総社 5.9km							
(2) 近隣地域	①範囲 東 50 m、西 70 m、南 50 m、北 70 m	②標準的使用 低層住宅地							
	③標準的画地の形状等 閉口約 13 m、奥行約 12 m、規模 150㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性 特記事項 中央第二十地区画整理事業が進行中の新興住宅地域	街路 基準方位北 6 m市道	交通施設 群馬総社駅 南西方5.9km 法令規制 1低専(40.80)						
	⑤地域要因の将来予測 新型コロナウイルスによる不動産需要への懸念も存するが、当該地域は利便性の良好な新興住宅地域であり新規住宅も徐々に増加していくと見込まれるため、地価は横道いから上昇傾向で推移していくと予測する。								
(3) 最も有効利用の判定	低層住宅地	(4) 対象基準地の方位	方位 +5.0						
(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	比準価格 収益価格 積算価格 開発法による価格	47,900 円/㎡ / 円/㎡ / 円/㎡ / 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一管轄圏は旧群馬町を中心とする住宅地域である。需要者の中心は高崎市内広域の在住者、周辺市町村からの転入者で第1次取得者が多く見受けられる。当該圏域では住環境の良好な地域とそれ以外で二極化している。当該地域は区画整理事業進行中の新興住宅地で住環境が良好な為、需要が見込める地域である。市場の中心価格帯は、土地は2,000㎡程度で1,000万円前後、新築住宅を含む場合で2,000～3,000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	白月目的が上で、類似地域において多数の価格率連性の有る取引事例を収集出来た。基準地の存する地域は共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心の地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。また、面積も小さいため共同住宅の査定も困難となる。以上より、信頼性の有る取引事例より求めた比準価格を採用し、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	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	② 時点修正 [] 100	③ 標準化補正 100 []	④ 地域要因の比較 100 []	⑤ 個別的要因の比較 [] 100	⑥ 対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 高崎(県)-16 前年指定基準地の価格 42,800 円/㎡	② 時点修正 [99.5] 100	③ 標準化補正 100 [102.0]	④ 地域要因の比較 100 [93.7]	⑤ 個別的要因の比較 [105.0] 100	⑥ 対象基準地の比準価格(円/㎡) 47,800	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他 -2.0 +9.0 15.0 +1.0 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 47,300 円/㎡ ①-2 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況		[一般的] 新型コロナ等の影響による景気の不透明感を反映して県内不動産需要が懸念される。上昇地点も見受けられるが、郊外の地価は下落傾向。 [地域] 区画整理中の新興住宅地域である。空地部分も見受けられるが、住環境の良好な旧群馬町地区内で人気の住宅地帯の為、需要は底堅い。 [個別的要因] 個別的要因の変動は特に無い。					
	② 変動率	年間 +1.3 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
高崎(県)-26	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	2,870,000 円	1㎡当たりの価格	5,240 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 12日	(6) 路線価	〔令和 4年 1月〕 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和 4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 高崎市箕郷町袴池字中等地825番2外		②地積 (㎡)	548	③法令上の規制等 (都) (70, 200) (その他)			
	③形状 台形 1.5:1	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 農家住宅及び一般住宅が建ち並ぶ山間の住宅地域	⑥接面道路の状況 北東と南市道、北西側道	⑦供給処理施設状況 水道、下水			
	⑧主要な交通施設との接近の状況 群馬八幡 10km							
(2) 近隣地境	①範囲 東 160 m、西 200 m、南 100 m、北 150 m		②標準的使用 戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等 開口約 30.0 m、奥行約 20.0 m、規模 600㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④地域的特性 特記事項 旧郡部の山間農家集落	街路 基準方位北、4.5m市道	交通施設 群馬八幡駅 北西方10km	法令規制 (都) (70, 200)				
	⑤地域要因の将来予測 山間農家集落地域で特産の産物も見られず、今後とも現状維持傾向にて推移すると予測する。高崎山中盆地への選好性の高まり、過疎化等の影響により、地価の低迷は続くものと見られる。							
(3) 最有利使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位角誤	+0.5 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,240 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	同一需給圏は両毛地区の郡部又は旧郡部に存する住宅地域である。上たる需要者は高崎市に居住する地元住民が大半を占め、地縁的取引が見受けられる。山間集落地域の市場は新規参入者が乏しく、規定的な取引に留まっている。分譲住宅地の供給はほとんど見られず、過疎的傾向により需要は鈍化しており地価は弱含んでいる。土地取引における画地規模は大小様々であるので取引の中心価格帯を把握することは困難である。新築戸建住宅の市場は成立していない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域内での土地取引は自用目的が支配的である。一方、過疎化が進む農家住宅及び一般住宅が建ち並ぶ山間の住宅地域である近隣地域では共同住宅等の収益物件は見いだせず、収益価格は求められなかった。よって、指定基準地との検討を踏まえ、実証性の高い改算価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 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) 指定基準地	① 指定基準地番号 高崎(県)-26	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 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 8,300 円/㎡	[97.6] 100	100 [100.5]	100 [158.1]	[102.5] 100	5,230	0.0 0.0 0.0 +0.5 0.0 0.0	+1.0 0.0 +66.5 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 5,350 円/㎡		③ 変動状況 [一般的] 県内随一の商業都市で県下第1位の人口を有する。新幹線、高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性が高まっている。 [地域] 山間地域の土地需要は乏しい状況が続いている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	①-2 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/㎡		② 変動率 [年間] -2.1 % [半年間] %					

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (高崎(原)-27), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第2), 業者名 (氏名 不動産鑑定士 長谷川 玄), 株式会社 (南陽舎), 鑑定評価額 (5,150,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月10日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年6月24日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 路線価 (令和4年1月), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (高崎市根小屋町字上石堂2227番5), ②地積 (196 ㎡), ③形状 (1:1.2), ④敷地の利用の現況 (住宅W2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (小規模の一般住宅が多い丘陵地の住宅地域), ⑥主要な交通施設との接近の状況 (根小屋900m), ⑦供給処理施設状況 (水道、ガス、下水), ⑧法令上の規制等 (「課税」(70, 200), (その他)(70, 160)). (2) 近隣地域: ①範囲 (東370m, 西500m, 南250m, 北180m), ②標準的使用 (低層住宅地), ③標準的画地の形状等 (間口約12.0m, 奥行約17m, 規模200㎡程度, 形状長方形), ④地域的特性 (高崎市郊外の丘陵地帯にある住宅地域), ⑤地域要因の将来予測 (高崎市郊外の丘陵地帯に造成された住宅団地...), (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 26,300 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 (同一路線内は高崎市の住宅地域である...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は、同一路線内の類似地域の取引事例を採用し...), (8) 公示価格 (公示価格 円/㎡, 100), (9) 指定基準地 (高崎(原)-28, 前年指定基準地の価格 28,300 円/㎡, 100), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (前年標準価格 27,000 円/㎡, 変動率 年間 -2.6%, 半年間 %)

基準地番号 高崎(原)-28	提出先 群馬県	所属分科会名 群馬第2	業者名 氏名 石田 寛	有限会社 石田不動産鑑定士事務所 不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	6,030,000 円	1㎡当たりの価格	28,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月13日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価 1合和4年1月 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1倍
(2) 実地調査日	令和4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市美郷町上芝字社宮司423番20			②地積 (㎡)	214 ()	⑤法令上の規制等	(都)1中専 (60,200) (その他)													
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況															
	1:1	住宅 L S2	民間業者開発による区画整然とした住宅団地	北6町道	水道、下水	北高崎 6.6km															
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 200 m、南 70 m、北 100 m			②標準的使用	住居住宅地															
	③標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 15 m、規模 225 ㎡程度、形状 正方形			④地域的特性	特記事項	区画整然とした郊外の住宅団地	街路	基準方位北、6 m 歩道	交通	北高崎駅 北方位 6.6 km	法令	(都)1中専 (60,200)								
	⑤地域要因の将来予測	住宅団地として成熟しており、当面の間、利用の現況は現状維持で推移するものと予測する。当該住宅団地の南側を西毛広幹道が通過したことから今後の期待は高い。																			
(3) 最有利使用の判定	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		28,200 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格		15,200 円/㎡																	
	原価法	積算価格		/ 円/㎡																	
	附従法	附従法による価格		/ 円/㎡																	
(6) 市場の特性	同一系統内は高崎市美郷町周辺の住宅地域である。需要者は高崎市を中心に鹿辺市町村に居住又は勤務する自営居住を目的とした一次取得者が中心である。区画街路が整然とし居住環境が良好のため一定の需要は見込まれる。但し、小学校から遠いことが難点であり、需要の伸びは限定的である。土地は600万円程度、新築の戸建住宅が2000万円台前半の物件が中心である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は住宅団地として成熟しており、収益性よりも居住の快適性・利便性を重視される地域である。周辺には共同住宅も見受けられるが、自用目的の取引が中心で賃貸市場の成熟度も低く、土地価格に見合う貸賃水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算された。よって、標準地との検討を踏まえ、信頼性の高い取引事例を基礎にして求めた比準価格を採用し、想定要素を含む収益価格を参考にとり、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	■ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 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 14.0	環境 -6.0	行政 0.0	その他 0.0	
	公示価格	高崎-37	[99.2] 100	100	100	[100.0] 100	28,200														
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 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	[]	[]															
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 28,300 円/㎡		③ 変動状況		一般的要因 [] 県内随一の商業都市で県下第1位の人口を有する。新幹線、高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての必要性が高まっている。												
	①-2 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 [] 区画整然とした住宅団地で住環境は良好である。										
	② 変動率		年間		-0.4 %		半年間		%		個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。										

基準地番号 高崎(県)-29	提出先 群馬県	所属分科会名 群馬第2	業者名 氏名 有限会社 石川不動産鑑定士事務所 石川 寛
鑑定評価額	9,300,000 円	1㎡当たりの価格	18,600 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月12日	(6) 路線価	「令和4年1月」 密線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 高崎市美郷町矢原字藤森506番8	②地積 (㎡)	500	⑨法令上の規制等 (都)(70,200) (その他)		
(2) 近隣地境	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅 T.S2	⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅の他に農家住宅等が見られる郊外の住宅地域	⑥接面道路の状況 北東6.2m市道	⑦供給処理施設状況 水道	⑧主要な交通施設との接近の状況 北高崎 9.1km
(3) 最有効利用の判定	①範囲 東80m、西80m、南50m、北100m		②標準的使用 低層住宅地		③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	
(4) 鑑定評価の手法の適用	④地域的特性 特記事項 農村部の既成住宅地域		⑤地域要因の将来予測 住宅、小工場等が存在する農地が多い緩傾斜地帯の農家集落地域として現状が維持されるものと予測する。		⑥地域的要因の比較 街路 基準方位北、6.2m市道	
(5) 市場の特性	⑦法令 法規制		⑧交通施設 北高崎駅 北西方9.1km		⑨(都)(70,200)	
(6) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	⑩(都)(70,200)		⑪(その他)		⑫(その他)	
(7) 公示価格を	⑬(都)(70,200)		⑭(その他)		⑮(その他)	
(8) 指定基準地	⑯(都)(70,200)		⑰(その他)		⑱(その他)	
(9) 対象基準地の前	⑲(都)(70,200)		⑳(その他)		㉑(その他)	
(10) 変動状況	㉒(都)(70,200)		㉓(その他)		㉔(その他)	

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (高崎(県) 30), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第2), 業者名 (氏名), 菅谷不動産鑑定事務所 (菅谷 隆雄). Below it, 鑑定評価額 (12,100,000 円) and 1㎡当たりの価格 (53,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月10日), (6) 路線価 (令和4年1月 42,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和4年6月15日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 路線価 (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (高崎市菅谷町字新井戸676番7), (2) 地積 (229 ㎡), (3) 法令上の規制等 (1級市 (40,80)), (4) 標準的用途 (低層住宅地), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法 比準価格 53,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (低層の一般住宅を中心とする地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格 (51,800 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (58,900 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (51,800 円/㎡).

基準地番号 高崎(県)-31	提出先 群馬県	所属分科会名 群馬県第2	業者名 氏名	有限会社群馬不動産鑑定士事務所 不動産鑑定士 君島 准彦
鑑定評価額 4,310,000 円		1㎡当たりの価格 26,800 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点 令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日 令和4年7月11日	(6) 路線価 令和4年1月 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1倍
(2) 実地調査日 令和4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 高崎市企古町字土塚1539番47		②地積 (㎡) ()	③法令上の規制等 1低専(50,100) (その他)				
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅 L S2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一級住宅が築ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域	⑥接面道路の状況 南東6m市道	⑦供給処理施設状況 水道 群馬県社6km			
(2) 近隣地域	①範囲 東400m、西100m、南80m、北80m		②標準的使用 戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等 間口約10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状ほぼ長方形		④地域的特性 特記事項 旧郡部の住宅団地で住民の高齢化が進んでいる	⑤地域要因の将来予測 市街地から遠く形成した住宅団地で、生活利便性に劣るため需要は低調で取引は少ない。よって、今後とも地価は下落傾向が続くと予測される。	⑥地域要因の将来予測 市街地から遠く形成した住宅団地で、生活利便性に劣るため需要は低調で取引は少ない。よって、今後とも地価は下落傾向が続くと予測される。			
(3) 最も効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		26,800 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	同一路線圏は高崎市北部郊外の旧郡部に位置する住宅地域で、需要者は高崎市及び周辺市町に在住する勤労者層が中心である。当地域は市街地から遠く、生活利便性に難点が見られることや住民の高齢化が進んでいるため需要は乏しい。また、他の新興住宅地との競合から市場性も減退しており、取引は極めて少ない。土地は160㎡程度で400万円～500万円程度、新築の戸建物件は2,000万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	比準価格は信頼性の高い取引事例より比較して求められた実証的且つ客観的な価格である。なお、対象基準地は画地規模が小さく、経済合理性の高い賃貸住宅を想定することが非現実的であるため、収益価格は求め得なかった。当地域は居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、さらに昨今の経済情勢並びに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) 公示価格を 規準とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 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	[] 26,800		
(9) 指定基準地 からの検討	① 指定基準地番号 高崎(県)-28	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 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 28,300 円/㎡	[99.6] 100	[100.0] 100	[118.5] 100	[105.0] 100	26,800		0.0 -1.0 +10.5 +1.0 0.0
(10) 対象基準地の前 年標準価格等か らの検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 27,600 円/㎡		③ 価格形成要因の 変動状況	[一般的] 限最大の人口を有する都市であるが、商業地は高崎駅周辺を除き商況が低迷し、住宅地は生活利便性の高低により変化が進んでいる。				
	①-2 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 熟成した郊外の住宅団地であるが、生活利便性に劣るため需要は低調で、依然として地価は下落傾向にある。 [個別的] 個別的要因に変動はない。				
②変動率		年間	2.9 %	半年間	%			

鑑定評価書 (令和4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, 有限会社若島不動産鑑定士事務所. Includes 高崎(県) 32, 群馬県, 群馬県第2, 氏名, 不動産鑑定士 若島 雅哉. 鑑定評価額: 5,260,000 円, 1㎡当たりの価格: 33,500 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 令和4年7月1日, 令和4年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月11日, 正常価格, [令和4年1月]路線価又は倍率 27,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等 高崎市三ツ寺町字寺北45番2, ②地積 157 (㎡), ③形状 台形 1.2:1, ④敷地の利用の現況 住宅 W2, ⑤周辺の土地の利用の状況 一般住宅が建ち並ぶ三ツ寺公園に近接する住宅地域, ⑥接面道路の状況 西4.7m市道, ⑦供給処理施設状況 水道、下水, ⑧主要な交通施設との接近の状況 井野 4.9km, ⑨法令上の規制等 1中専 (50, 100) (その他). (2) 近隣地域: ①筋田 東210m、西80m、南200m、北190m, ②標準的使用 低層住宅地, ③標準的画地の形状等 間口約10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状ほぼ長方形, ④地域的特性 特記事項 旧郡部に所在する熟成度中位の住宅地域, ⑤地域要因の将来予測 郊外の住宅地域で小規模な建売分譲も見られるが、需給動向に大きな変化はない。当地域は大型商業施設や小学校に近い新興住宅地域に比べて需要は低調で、地価は弱含みの傾向が続くと予測される。 (3) 最有効利用の判定 低層住宅地, (4) 対象基準地の個別的要因 方位 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 比準価格 33,500 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 同一需給圏は高崎市北部で旧群馬郡内の圏域を中心とする住宅地域である。需要者の中心は同圏域に在住する勤労者団やファミリー層である。当地域は最寄商業施設から遠く、生活利便性にやや難点が見られるため、大規模商業施設に近い新興の住宅地域に比べて需給動向は低調である。土地は200㎡程度で700万円程度、新築戸建住宅は2,100万円程度が取引の中心である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 当地域に共同住宅は見られるが、対象基準地は規模的に小さく、賃貸物件を想定することが困難であることから収益還元法の適用は割愛した。一方、比準価格は同一需給圏内の類似地域に係る取引事例から適切に比準されており、求められた試算価格は地域の地価水準を的確に把握している。よって、実証性の高い取引事例から求めた比準価格を採用し、さらに昨今の経済情勢並びに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) 公示価格を規準とした: ① 代表標準地 標準地 標準地番号, ② 時点修正 [100], ③ 標準化補正 100, ④ 地域要因の比較 100, ⑤ 個別的要因の比較 [100], ⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡), ⑦ 内訳 標準化補正 100, 街路 交通 環境 画地 行政 その他. (9) 指定基準地からの検討: ① 指定基準地番号 高崎(県)-16, ② 時点修正 [99.5], ③ 標準化補正 100, ④ 地域要因の比較 100, ⑤ 個別的要因の比較 [102.0], ⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 33,500, ⑦ 内訳 標準化補正 100, 街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0, 0.0, 0.0, 12.0, 0.0, 0.0. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: ①-1 対象基準地の検討 継続 [] 新規 [] 前年標準価格 34,000 円/㎡, ①-2 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/㎡, ② 変動率 年間 -1.5% 半年間 %.

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (高崎(県)-33), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第2), 業者名 (氏名) (高崎 貞彰), 鑑定評価額 (9,110,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和4年7月9日), (6)路線価 (令和4年1月), (2)実地調査日 (令和4年4月16日), (5)価格の種類 (正常価格), (7)路線価 (令和4年1月), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地 (高崎市下窪町字中村286番2), (2) 近隣地域 (東60m, 西160m, 南90m, 北150m), (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 19,800 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需要圏は旧榛名地区の国道146号線沿線の集落地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は類似性の高い複数の取引事例より定率して求められた実証的かつ客観的な価格である), (8) 公示価格 (21,300 円/㎡), (9) 指定基準地 (28,300 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (20,200 円/㎡)

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (高崎(県)-34), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第2), 案者名 (高崎市不動産鑑定事務所), 氏名 (岡田 忠彰), 鑑定評価額 (2,870,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,350 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (2)実地調査日 (令和4年4月16日), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), (4)鑑定評価日 (令和4年7月9日), (5)価格の種類 (正常価格), (6)路線価 (令和4年1月1日路線価又は倍率 1.1倍)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. Row 1: 所在地, 形状, 敷地の利用, etc. Row 2: 近隣地域, 標準的画地の形状, etc. Row 3: 最有効使用の判定, 対象基準地の個別的要因. Row 4: 鑑定評価の手法の適用. Row 5: 市場の特性. Row 6: 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Row 7: 公示価格. Row 8: 指定基準地. Row 9: 対象基準地の前年標準価格等.

基準地番号 高崎(県)-35	提出先 群馬県	所属分科会名 第2	業者名 氏名 株式会社海老沼不動産鑑定 海老沼 宏次
鑑定評価額 4,080,000 円	1㎡当たりの価格 20,400 円/㎡		

1 基本的事項

(1) 価格時点 令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日 令和4年7月11日	(6) 路線価 令和4年1月 路線価又は倍率 1.1倍
(2) 実地調査日 令和4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 高崎市本郷町字家中550番2	②地積 (㎡) () 200	⑨法令上の規制等 (都)1中専 (50,100) (その他)					
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住居W2	⑤周辺の土地の利用の状況 般住宅の中に空地等が見られる住宅地域					
(2) 近隣地域	①範囲 東100m、西200m、南100m、北50m	②標準的使用 戸建住宅地	⑧主要な交通施設との接近の状況 群馬八幡5km					
	③標準的画地の形状等 間口約13m、奥行約15m、規模200㎡程度、形状長方形	④地域的特性 特記事項 丘陵地勢にある既成の住宅地域	⑦供給処理施設状況 水道					
(3) 最有効利用の判定	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 20,400 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	同一需給圏は旧榛名町や高崎市北西部を中心とする住宅地域。需要の中心は30～40代の周辺市町在住の勤労者ないし地権者が中心である。丘陵地勢にある住宅地も多く市街地からも離れているため、住宅地需要は高崎市内にあっては弱い。市場の中心価格帯は土地で500万円程度、新築戸建住宅は2,000万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	比準価格は価格連動性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益還元法は、標準地の規模により適切な共同住宅を想定することが困難であるため、適用を見送った。標準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公表価格	① 代表標準地 標準地 標準地番号 高崎-22 公示価格 27,900 円/㎡	② 時点修正 [99.3] 100	③ 標準化補正 100 [102.0]	④ 地域要因の比較 100 [134.3]	⑤ 個別的要因の比較 100 [100]	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 20,400	⑦ 標準化補正の内訳 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 2.0 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 高崎(県)-28 前年指定基準地の価格 28,300 円/㎡	② 時点修正 [99.6] 100	③ 標準化補正 100 [100.0]	④ 地域要因の比較 100 [139.4]	⑤ 個別的要因の比較 100 [101.0]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 20,400	⑦ 標準化補正の内訳 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
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 <input checked="" type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/> 前年標準価格 20,700 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況		[一般的要因] 急激な物価高や木材価格の上昇のほか、半導体不足による住宅設備の供給不足が、今後住宅地需要を下げる可能性がある。 [地域要因] 西毛広域幹線道路の一部開通により、地域の利便性の向上が見られる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	①-2 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 1) 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	② 変動率: 年間 -1.4% 半年間 %						

基準地番号 高崎(県)-36	提出先 群馬県	所属分科会名 第2	業者名 氏名 株式会社コンサルティング4U 茂原 太平
鑑定評価額	9,180,000 円	1㎡当たりの価格	28,600 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点 令和4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日 令和4年 7月 7日	(6) 路線価 令和4年(月) 路線価又は倍率 1.1倍
(2) 実地調査日 令和4年 6月 14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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 高崎市古井町古井字袴687番2		②地積 (㎡) 321	⑨法令上の規制等 (都)10号 (60, 200) (その他) (60, 180)				
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅の中に農地も見られる住宅地域	⑥接面道路の状況 北西4.5m市道				
(2) 近隣地域	③標準的圃地の形状等 間口約 15 m、奥行約 20 m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形	④地域的特性 特記事項 駅に近いが、街路が狭い普通住宅地域	⑤地域要因の将来予測 中規模一般住宅の中に農地も見られる住宅地域で、北方近傍に国道254号バイパスが計画したが、当面は現状を維持し、地価は下落傾向で推移するものと予測する。	⑦供給処理施設状況 水道、下水				
	⑥主要な交通施設との接近の状況 占井480m	⑧標準的使用 低層住宅地	⑩対象基準地の個別的要因 方位 0.0	⑧法令規制 吉井駅 北東方480m				
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	方位 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	12,100 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、旧古井町を中心に周辺市町村を含む住宅地域。需要者は、同圏内に在住する勤労者層が中心であるが、近隣市町村からの転入も見られる。駅や商業施設に近く、比較的利便性の良い住宅地域であるが、周辺の新築住宅地域との競合等により、需要は弱含み傾向で推移している。土地は画地規模等によりまちまちで、新築の戸建住宅で1,700~2,300万円程度が取引の中心と考えられる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規模等の近い複数の取引事例から求められた実証的に信頼性の高い価格である。一方、収益価格は、貸付市場の熟成度が低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算されたと考えられる。基準地は住宅地域内にあり、収益性よりも居住の快適性を中心に価格が形成されるため、市場性を反映した比準価格を重視して収益価格は参考と止め、指定基準地等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) 公示価格を	① 代表標準地 〇 標準地 標準地番号 高崎(県)-36	② 時点修正 [98.6] 100	③ 標準化補正 100 [105.0]	④ 地域要因の比較 100 [117.4]	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] 100	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡) 28,600	⑦ 標準化補正の内訳 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 -2.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 35,800 円/㎡							
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 高崎(県)-28	② 時点修正 [99.6] 100	③ 標準化補正 100 [100.0]	④ 地域要因の比較 100 [98.7]	⑤ 個別的要因の比較 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 28,600	⑦ 標準化補正の内訳 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 -7.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 28,300 円/㎡							
(10) 対象基準地の前年標準価格等から	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 29,100 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 県内唯一の商業都市。JR高崎駅周辺の住宅地需要は根強いが、商業圏では新型コロナウイルス感染症の影響等も見られる。				
	①-2 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/㎡	② 変動率 年間 -1.7% 半年間 %		[地域要因] 駅や商業施設への接近性に優れた比較的利便性の良い住宅地域であるが、周辺の新築住宅地域との競合等により、需要は弱含み傾向。 [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	菅谷不動産鑑定事務所	
高崎(県)-37	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士	菅谷 隆雄
鑑定評価額		6,570,000 円		1㎡当たりの価格	
				20,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率連別	令和4年1月	円/㎡	
(2) 実地調査日	令和4年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格			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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 高崎市早町字薬師259番3		②地積 (㎡)	319 ()		③法令上の規制等				
	③形状 台形 1:1	④敷地の利用の現況 住宅 L S1	⑤周辺の土地の利用の状況 農地も見られる農家集落の中に一般住宅が介在する住宅地域	⑥接面道路の状況 北4.2m市道、西側道	⑦供給処理施設状況 水道	⑧主要な交通施設との接近の状況 群馬総社 6.9km				
(2) 近隣地域	①範囲 東 200 m、西 100 m、南 150 m、北 300 m		②標準的使用 戸建住宅地							
	③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		④地域的特性 特記事項 特にない	⑤地域要因の得喪予断 市街化調整区域に存することから、周辺には農地が多く見られ、景観の変化に乏しい地域であり、需要は弱含みで推移している。今後も地価は下落傾向で推移すると予測する。	⑥標準方位 北	⑦交差施設 群馬総社駅 南西方6.9km	⑧法令規制 「地区」(70, 200) (その他) (70, 168)			
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 角地	0.0 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		20,600 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		/ 円/㎡					
	原備法		積算価格		/ 円/㎡					
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一路線圏は旧群馬町内の市街化調整区域に存する、一般住宅を中心とする住宅地域である。需要者は高崎南及び周辺の市街に居住又は勤務している一次取引層が中心である。郊外にあるため利便性が低く、都市計画法等の制約により宅地供給は少なく、需要は低迷しており、土地取引は少ない。需要の中心価格帯は、土地は500万円程度、新築の戸建住宅は1900万円程度である。当該地域における新型コロナウイルス感染症の影響は少ないものと思料する。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の調整区域であることから、共同住宅は少なく、自用の戸建住宅が中心であり、賃貸市場が成熟していないため、収益価格の試算は行わなかった。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格	① 代表標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 標準化補正	⑧ 街路交通環境画地行政その他	⑨ 地域要因	⑩ 街路交通環境行政その他
	標準地番号	[]	100	100	[]					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 標準化補正	⑧ 街路交通環境画地行政その他	⑨ 地域要因	⑩ 街路交通環境行政その他
	高崎(県)-27 前年指定基準地の価格 27,000 円/㎡	[97.4] 100	100 [101.0]	100 [126.4]	[100.0] 100	20,600				
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 21,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	一般的要因 インフレ懸念やコロナ禍による不透明感は継続しているものの、感染症対策等により徐々に個人消費や設備投資は回復する傾向にある。						
	①-2 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 農地等が多く見られる市街化調整区域内の住宅地域で、周囲の環境の変化も少なく、需要は弱含みで推移している。						
② 変動率		年間	-1.9 %	半年間	%	個別的要因 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (高崎(県) 38), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群地第2), 業者名 (株式会社 南聯合), 株式会社 南聯合, 不動産鑑定士 (長谷川 玄), 鑑定評価額 (5,480,000 円), 1㎡当たりの価格 (10,600 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月10日), (4)鑑定評価日 (令和4年7月10日), (6)路線価 (令和4年1月), (2)実地調査日 (令和4年6月24日), (5)価格の種類 (正常価格), (7)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

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (高崎町吉井町多比良字浴畑2265番1), (2) 近隣地域 (東130m, 西150m, 南200m, 北180m), (3) 最有効利用の判定 (戸建住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位角地), (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、高崎市郊外の住宅地域一円である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は、類似地域に所在する取引事例から試算した), (8) 公示価格 (16,200 円/㎡), (9) 指定基準地 (13,500 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (10,900 円/㎡)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 高崎会
高崎(県)-39	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	5,910,000 円	1㎡当たりの価格	22,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価又は倍率	令和4年1月1日 3.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月24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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 高崎市古井町長根字宿裏1.5の6番2		②地積 (㎡)	259	⑨法令上の規制等 (都) (70, 200)			
	③形状 台形 1:1	④敷地の利用の現況 住宅 W2	⑤周辺の土地の利用の状況 中規模一般住宅のほか に農地や作業所が 見られる住宅地域	⑥接面道路の状況 南5m市道	⑦供給処理施設状況 水道	⑧主要な交通施設との 接近の状況 西古井 780m	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲 東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 200 m		②標準的使用 戸建住宅地					
	③標準的圃地の形状等 間口約 15 m、奥行約 17 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		④地域的特性 特記事項 旧古井町郊外の住宅地域 街路 基準方位 北 5 m市道 交通施設 西古井駅 南西方780m 法令 規制 (都) (70, 200)					
(3) 最有効使用の特定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 +1.5				
(5) 鑑定評価の 手法の適用	取引事例比較法		比準価格	22,800 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	同一審判圏は高崎市内の住宅地域一円であるが、特に代替競争等の関係が強いのは、旧古井町の住宅地域一円である。需要者は、高崎市内に居住又は勤務する自己住居を目的として取得者が中心である。利便性や街路条件が劣る土地が多いため需要は弱含みである。土地は200㎡で600㎡程度が中心である。新築の戸建住宅は2000㎡程度が中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一審判圏内の類似地域の取引事例を採り出し、当該事例に適切な補正係数を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的な価格であり、高い説得力を有している。収益価格については自己使用を中心とする住宅地域であり、賃貸需要が乏しく収益を目的とする取引がなされていないことから、収益還元法は適用しない。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用し、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 とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地 の標準価格 (円/㎡)	⑦ 標準化 補正 内訳 街路 交通 環境 面地 行政 その他	⑧ 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 基準地 からの 検討	① 指定基準地番号 高崎(県)-28	② 時点 修正	③ 標準化 補正	④ 地域要 因の比 較	⑤ 個別的 要因の 比較	⑥ 対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	⑦ 標準化 補正 内訳 街路 交通 環境 面地 行政 その他	⑧ 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 28,300 円/㎡	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [124.7]	[101.5] 100	22,900		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 +1.0 5.0 30.0 0.0 0.0
(10) 対象 基準地 の前 年の 価格等 の 検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 23,300 円/㎡		③ 変動 要因 の変動 状況	[一般的] 県内の景気は、人口減少、高齢化等により一部の区画整理地、中心部を除いては地価は下落傾向が続いている。				
	①-2 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] 古井地区の傾斜地地域については、需要は減退傾向が続いている。 [個別的] 特段の変動要因はない。				
②変動率		年間	-2.1 %	半年間	%			