

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
伊勢崎(県)-1	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸
鑑定評価額	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	41,400 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] 33,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 伊勢崎市太田町1109番	②地積 (㎡)	306	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 80)  (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							
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅の多い区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道、ガス、下水							
(3) 最有効使用の判定	⑧主要な交通施設との接近の状況	伊勢崎 1.6km										
	(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0										
(4) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,400 円/㎡	(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0							
(5) 市場の特性	収益還元法	収益価格	10,500 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市本庁管内の市街化区域一円の住宅地域であり、主な需要者は伊勢崎市に居住又は通勤する個人である。当該地域は市街地中心部に比較的近い旧来からの住宅地域で、昭和59年に土地区画整理事業の換地処分が行われ、区画整然とした住宅地域として熟成している。市場での中心価格帯は画地規模250㎡程度で土地は1,000万円程度、新築の戸建住宅は2,300~2,500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には一般住宅のほかアパート等の収益物件も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあるため、戸建住宅等の自用目的での取引が中心となり、アパート建築は収益性よりも相続税対策等、遊休地の有効活用を目的とされることが多いため、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 伊勢崎-21	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	⑧ 地域要因	⑨ 街路	0.0	街路	-2.0
	公示価格 39,500 円/㎡	[ 99.7 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 93.5 ]	[ 103.0 ] 100	41,300	街路 交通 環境 画地 行政 その他	環境 行政 その他	0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	0.0 +5.0 -10.0 +1.0 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 内訳 標準化補正	⑧ 地域要因	街路		街路	
	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	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 41,400 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因		[ 一般的要因 ] 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による厳しい状況が緩和される中で、緩やかに持ち直している。								
	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 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	[ ] 100		100 [ ]		[ ] 100		[ 地域要因 ] 区画整然とした住宅地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はない。				
② 変動率	年間	0.0 %	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 (伊勢崎(県)-2), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第1), 業者名 (87不動産鑑定事務所), 氏名 (片柳 華絵), 鑑定評価額 (10,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (41,000 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7日), (6)路線価 [令和4年1月] (33,000 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), (6)路線価 (倍率), (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 (伊勢崎市波志江町1919番4), (2) 標準的使用 (低層住宅地), (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 +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), (6) 市場の特性 (同一需給圏は市街地北方を中心とする郊外及び市街地外周部の住宅地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は類似性の高い多数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である...), (8) 公示価格 (伊勢崎-21, 39,500 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (前年標準価格 41,000 円/㎡)

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, 87不動産鑑定事務所. Includes 伊勢崎(県)-3, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士, 片柳 華絵, 印. Also includes 鑑定評価額: 8,220,000円, 1㎡当たりの価格: 26,700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4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 伊勢崎市波志江町字新宿下1276番4. (2) ①範囲: 東550m, 西1,200m, 南1,200m, 北1,100m. ②標準的使用: 戸建住宅地. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位角地 +2.0, 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 26,700円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は伊勢崎市内の市街化調整区域に存する住宅地一円であり... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺には共同住宅が殆ど見受けられず戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域であり... (8) 公示価格とした: 伊勢崎-1, 公示価格 28,600円/㎡. (9) 指定からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: 前年標準価格 26,900円/㎡. Includes 変動要因: 一般的, 地域, 個別的.

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定
伊勢崎(県)-4	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 堀口 由紀子
鑑定評価額	8,990,000 円	1㎡当たりの価格	32,100 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 10日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率 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 伊勢崎市馬見塚町3273番7	②地積 (㎡)	280	⑨法令上の規制等	1低専 (40, 80)  (その他)			
(2) 近隣地域	③形状 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 一般住宅が多い区画 整然とした住宅地域 ⑥接面道路の状況 北西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 剛志 2km	①範囲 東 35 m、西 30 m、南 50 m、北 30 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 17 m、奥行 約 16 m、規模 270 ㎡程度、形状 ほぼ正方形	④地域的特性 特記事項 戸建住宅が中心の区画整然とした住宅地域 街路 基準方位 北 6.0m市道 交通施設 剛志駅 南方2km 法令規制 1低専 (40, 80)			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地	(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 32,100 円/㎡ 収益還元法 収益価格 10,600 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市内の住宅地域一円である。需要者は市内に在住・勤務の一次取得者が主体である。近隣地域及びその周辺は広瀬川の北西部に広がっており戸建住宅を中心に公園等も存するが、市街地からやや距離があり近隣に商業施設等はなく生活利便性に劣ることから需要は弱含みである。需要の中心価格帯は標準的画地程度の土地で850万円前後、新築戸建住宅で2,300万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は区画整然とした既成住宅地域である。収益物件も散見されるが土地活用の観点から建設されたものが多く、土地価格に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低位に試算された。典型的需要者の目的は自己使用であり、代替競争不動産の取引価格を重視して意思決定を行うことから、市場の実態を反映した比準価格の説得力は収益価格より高い。よって比準価格を重視し収益価格は参考に留め、鑑定評価額を決定した。							
(8) 公示価格とした	① □ 代表標準地 □ 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
(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/㎡	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 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検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 32,300 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 伊勢崎-14 公示価格 32,400 円/㎡	② 変動率 年間 -0.6 % 半年間 -0.9 %	③ 価格形成要因の	[ 一般的 ] 人口は減少、土地取引件数は増加。取引価格は概ね横ばい、人気エリアの需要は堅調で、その他地域との需要の二極化が進んでいる。 [ 地域 ] 区画整然としたやや郊外の住宅地域で、選好性はやや劣り、需要はやや弱い。価格に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。 [ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。				

# 鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年 7月 13日提出  
伊勢崎(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	87不動産鑑定事務所
伊勢崎(県)-5	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵 印
鑑定評価額	11,600,000 円	1㎡当たりの価格	45,200 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1月] 36,000 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	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 伊勢崎市連取町3014番3外	②地積 (㎡)	256	⑨法令上の規制等	1 低専 (40, 80) (その他)			
(2) 近隣地域	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 一般住宅が建ち並び駐車場等が所在する区画整理済の住宅地域 ⑥接面道路の状況 北東6m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 伊勢崎 2.8km	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 19 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形	④地域的特性 特記事項 中心部近郊の区画整理済の住宅地域 街路 基準方位北 6 m市道 交通施設 伊勢崎駅 西方2.8km 法令規制 1 低専 (40, 80)	⑤地域要因の将来予測 比較的人気が安定した住宅地域で、当面は現状維持にて推移すると予測する。地価水準は堅調であるが今後も景気動向等に左右されると予測する。			
(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	+2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法 比準価格 45,200 円/㎡ 収益還元法 収益価格 19,500 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	同一需給圏は宮郷第二小学校や宮郷小学校の通学区域である連取町や田中島町及び周辺の地域を中心とする市内の住宅地域。土地需要者は市内及び周辺市町在住の居住を目的とする一次取得者層。近隣地域は、学校、病院、公園、商業重心に近く、市内でも特に居住の快適性や利便性が高い地域。旧市部への回帰現象や居住環境等の良否による二極化から需要は堅調である。市場での中心価格帯は土地で1, 100万円前後、新築戸建住宅で2, 800万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い多数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。周辺には共同住宅も見られるが戸建住宅が中心で、収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。よって収益価格は参考に留め、実証的な比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 伊勢崎-21 公示価格 39,500 円/㎡	② 時点修正 [ 99.8 ] 100	③ 標準化補正 [ 105.0 ] 100	④ 地域要因の比較 [ 84.7 ] 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/㎡) 45,200	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	地域要因 街路 -2.0 交通 +7.0 環境 -20.0 行政 +1.0 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 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
(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 44,900 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 +0.7 % 半年間 %	③ 価格形成要因の状況	[ 一般的要因 ] 景気は先行き不透明感が増大している。県南部の中核都市で工業を中心とする。人口は微減傾向にある。 [ 地域要因 ] 伊勢崎市民病院や学校、商業施設にも近く居住環境や利便性の良好な住宅地域で需要は堅調。新型コロナウイルス感染症の影響は無い。 [ 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)

令和4年 7月 13日提出  
伊勢崎(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
伊勢崎(県)-6	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸
鑑定評価額	9,670,000 円	1㎡当たりの価格	40,800 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 33,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 21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	伊勢崎市東本町98番12				②地積 (㎡)	237	③法令上の規制等	2住居 (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	新伊勢崎 400m	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 150 m、西 30 m、南 240 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 17 m、奥行約 15 m、規模 250 m程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	土地区画整理事業が施行済の区画整然とした住宅地域	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	新伊勢崎駅 東方400m	法令規制	2住居 (60, 200)	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市本庁管内の市街化区域一円の住宅地域であり、主な需要者は伊勢崎市に居住又は通勤する個人である。当該地域は市街地中心部に比較的近い旧来からの住宅地域で、昭和55年に土地区画整理事業の換地処分が行われ、区画整然とした住宅地域として熟成している。市場での中心価格帯は画地規模250㎡程度で土地は1,000万円程度、新築の戸建住宅は2,300~2,500万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最有効使用が低層住宅地で自用目的での取引が中心となり、また、画地規模が小さく、競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算しない。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であるため、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、代表標準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +4.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
	伊勢崎-21	[ 99.7 ] 100	100 [ 105.0 ]	100 [ 96.8 ]	[ 105.0 ] 100	40,700				
(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 [ ]	[ ] 100					
(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 40,800 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による厳しい状況が緩和される中で、緩やかに持ち直している。						
	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 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[ 地域 ] 対象基準地の西方約30m先まで都市計画道路が完成しているが、それ以降の部分については事業認可時期は未定である。 [ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。						
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %							

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定
伊勢崎(県)-7	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 堀口 由紀子
鑑定評価額	8,110,000 円	1㎡当たりの価格	44,800 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	[令和4年1月] 路線価又は倍率 36,000 円/㎡ 倍率種別 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		伊勢崎市連取町3293番8			②地積 (㎡)	181	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	1住居 (60, 200) (その他)				
	1:1.2	住宅 W2	低層の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道	伊勢崎 3.8km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 200 m、南 40 m、北 100 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		1住居 (60, 200)			
	特記事項		路線商業地域背後に存する戸建住宅が中心の区画整然とした住宅地域			街路	基準方位 北 6.0 m市道	交通施設	伊勢崎駅 南西方3.8km	法令規制	
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因		方位		0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		44,800 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、旧伊勢崎市内に存する住宅地域一円である。需要者は市内に在住・勤務の一次取得者が主体である。近隣地域及びその周辺は幹線道路背後の新興住宅地域であり戸建住宅が中心の良好な住環境でありながら、幹線道路沿いには生活利便施設が多く存しており、伊勢崎市において人気の高いエリアである。需要の中心価格帯は標準的画地程度の土地で800万円前後、新築戸建住宅で2,300万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は幹線道路背後の新興住宅地域である。対象基準地の画地規模が小さく、競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため収益還元法は適用を見送った。典型的需要者は市場での代替競争不動産の取引価格を重視し意思決定を行う傾向にあることから、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高いと思料される。よって代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -27.0 行政 0.0 その他 0.0
	伊勢崎-14		[ 99.7 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 70.8 ]	[ 100.0 ] 100	44,900				
(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 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100	[ ]					
(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		③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的 ] 人口は減少、土地取引件数は増加。取引価格は概ね横ばい、人気エリアの需要は堅調で、その他地域との需要の二極化が進んでいる。							
	■ 継続 □ 新規			[ 地域 ] 新興住宅地域に存し、選好性は高く需要は堅調である。価格に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。							
	前年標準価格 44,800 円/㎡			[ 個別的 ] 個別的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 0.0 %	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
伊勢崎(県)-8	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 吉澤 卓
鑑定評価額	7,210,000 円	1㎡当たりの価格	39,600 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8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 32,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月17日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率
(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		伊勢崎市今泉町一丁目15番9			②地積 (㎡)	182	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		1住居 (60, 200) (その他)		
	1:1	住宅 LS2	一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域	南5.8m市道	水道、ガス、下水	新伊勢崎 800m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 200 m、南 150 m、北 60 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 13.0 m、奥行約 15.0 m、規模			200㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	④地域的特性	特記事項	新伊勢崎駅から徒歩圏の整然とした住宅地域	街路	基準方位 北 5.8m市道	交通施設	新伊勢崎駅 南東方800m	法令規制	1住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が中心の既成住宅地域であるが、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。新興住宅地域との競合から選好性が低下しているため、地価は弱含みで推移すると予測される。								
(3)	①最有効使用の判定		低層住宅地			④対象基準地の個別的要因		方位 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		39,600 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	同一需給圏は伊勢崎市中心部周辺とその外周の住宅地域である。需要者は市内に居住、勤務する一次取得者層が大半を占める。中心部近郊の住宅地域で、利便性に恵まれているものの、近年土地区画整理等による良質な住宅地が郊外で潤沢に供給されているため、相対的に新装感に劣る当地域の選好度は低下している。需要の中心となる価格帯は、土地が600~800万円、新築の戸建住宅で2,500万円前後。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には共同住宅も見られるが、対象基準地は画地規模が小さく、競争力のある賃貸用共同住宅を想定することが困難と思われるので、収益還元法は適用しなかった。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と判断される。従って、比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(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	地域要因	街路 -1.0
	標準地番号 伊勢崎-21	[ 99.7 ]	100	100	[ 105.0 ]	39,500	標準化補正	交通 0.0	環境 -4.0	行政 0.0
	公示価格 39,500 円/㎡	100	[ 105.0 ]	[ 99.8 ]	100		画地 +5.0	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	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 0.0	地域要因	街路 -1.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	交通 0.0	環境 -4.0	行政 0.0
		100	[ ]	[ ]	100		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の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[ 一般的 ] 県南部の工業都市。人口は微増傾向だが直近は鈍化。土地区画整理により住宅、商業共に広範囲で郊外化が進み、中心部は空洞化が顕著。					
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 39,700 円/㎡		[ ]		[ 地域 ] 中心部近郊の整然とした住宅地域であるが、特段の変動要因は認められない。郊外新興住宅地域との競合から需要は弱含みで推移する。					
	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 ] 個別的要因に変動はない。					
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[ ]							
	②変動率	年間 -0.3 %	半年間 %							



# 鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社
伊勢崎(県)-9	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	5,590,000 円	1㎡当たりの価格	39,400 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 8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 32,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍 倍率種別
(2) 実地調査日	令和4年 6月 17日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 伊勢崎市曲輪町19番25「曲輪町19-10」	②地積 (㎡)	142	⑨法令上の規制等	2住居 (60, 200)  (その他) (60, 196)			
	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 一般住宅が多い利便性の良い既成住宅地域	⑥接面道路の状況 南4.9m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 伊勢崎 580m							
(2) 近隣地域	①範囲 東 60 m、西 50 m、南 40 m、北 40 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 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	市街地北西方外周部の住宅地域	街路 基準方位北 4.9m市道	交通施設 伊勢崎駅 南西方580m	法令規制 2住居 (60, 196)			
	⑤地域要因の将来予測 生活利便性や居住環境の比較的良好な住宅地域で、今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。地価は新型コロナウイルス感染症の影響は殆どなく下げ止まり傾向にて推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,400 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	同一需給圏は伊勢崎市の市街地北西方を中心とする市街地外周部及び郊外の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした第一次取得者層。生活利便性や居住環境の比較的良好な住宅地域であり、旧市部への回帰現象や居住環境等の良否による二極化等から需要は概ね堅調で、新型コロナウイルス感染症の影響は殆どない。市場での中心価格帯は画地規模150㎡程度で土地は600万円程度、新築の戸建住宅は2,000万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、画地規模が小さく、競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため収益価格は求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、公示価格及び前年標準価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格	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	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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 39,600 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的要因 ] 景気は先行き不透明感が増大。県中東部の工業を中心とする中核都市。人口は微減傾向。				
	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 伊勢崎-21 公示価格 39,500 円/㎡			[ 地域要因 ] 特に変動要因はないが居住環境の良否による二極化等から需要は概ね堅調で、新型コロナウイルス感染症の影響は殆どない。				
	②変動率 年間 -0.5% 半年間 -0.3%			[ 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 (伊勢崎(県)-10), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第1), 業者名 (吉澤不動産鑑定士事務所株式会社), 氏名 (吉澤 卓), 鑑定評価額 (8,020,000 円), 1㎡当たりの価格 (39,100 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8日), (6)路線価 (令和4年1月), (2)実地調査日 (令和4年6月17日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (伊勢崎市安堀町字源六山445番33), (2) ①範囲 (東60m, 西50m, 南70m, 北60m), (3) 最有効使用の判定 (戸建住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (+5.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 39,100 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は伊勢崎市中心部周辺とその外周の住宅地域である), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域内には共同住宅も見られるが、対象基準地は画地規模が小さく、競争力のある賃貸用共同住宅を想定することが困難と思われる), (8) 公示価格 (伊勢崎-14, 32,200 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 (39,400 円/㎡, 変動率 -0.8%)

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (伊勢崎(県)-11), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第1), 業者名 (株式会社サクラ不動産鑑定), 株主名 (氏名), 不動産鑑定士 (堀口 由紀子), 鑑定評価額 (10,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,800 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) 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

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) ①範囲, (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) 公示価格とした, (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 12日提出  
伊勢崎(県)-12 宅地-1

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
伊勢崎(県)-12	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 吉澤 卓
鑑定評価額	8,030,000 円	1㎡当たりの価格	33,600 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 8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年 6月 17日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市除ヶ町387番10				②地積 (㎡)	239	⑨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	1 低専 (40, 80)	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 230 m、南 30 m、北 180 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 14.0 m、奥行約 18.0 m、規模 250 m程度、形状 ほぼ長方形								
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	市域南部の区画整然とした住宅団地	街路	基準方位 北 6m市道	交通施設	新伊勢崎駅 南方5.1km	法令規制	1 低専 (40, 80)	
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が中心の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。新興住宅地域との競合から選好性が低下しているため、地価は下落基調が続くと予測される。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,600 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+5.0			
	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	同一需給圏は伊勢崎市の中南部を中心とする郊外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。近年、中心市街地近郊では土地区画整理等により良質な住宅地が潤沢に供給されているため、中心市街地から遠隔地にある当該地域の選好性は低下傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地が700~900万円、新築の戸建住宅で2,500万円前後。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には共同住宅も見られるが、対象基準地は画地規模が小さく、競争力のある賃貸用共同住宅を想定することが困難と思われるので、収益還元法は適用しなかった。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と判断される。従って、比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +0.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 伊勢崎-14	[ 99.7 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 99.5 ]	[ 105.0 ] 100	33,500	標準化補正			
(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 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正			
(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 34,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的 ] 県南部の工業都市。人口は微増傾向だが直近は鈍化。土地区画整理により住宅、商業共に広範囲で郊外化が進み、中心部は空洞化が顕著。						
	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 ] 市域南部の区画整理済みの郊外住宅地域であるが、特段の変動要因は認められない。新興住宅地域との競合から選好性は低下傾向。 [ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。						
② 変動率		年間	-1.2 %	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
伊勢崎(県)-13	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 吉澤 卓
鑑定評価額	14,700,000 円	1㎡当たりの価格	47,500 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8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	38,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月17日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市田中島町1423番7				②地積 (㎡)	310	⑨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	伊勢崎 3.3km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 100 m、南 80 m、北 120 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 15.0 m、奥行約 18.0 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	中規模一般住宅を中心とする商業施設群背後の郊外住宅地域	街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	伊勢崎駅 西方3.3km	法令規制	1低専 (40, 80)
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅が中心の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。良好な居住環境から需要が安定しているため、地価は上昇傾向で推移すると予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	47,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	21,300 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市の中西部を中心とする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。市域西部に位置する商業施設群背後の住宅地域で、良好な居住環境を有していることから選好性が高いため、需要は今後も安定して推移すると予測される。需要の中心となる価格帯は、土地が1,000万円前後、新築の戸建住宅で2,500~3,000万円程度。								
(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に乏しい。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	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -3.0 環境 -27.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 伊勢崎-14 32,200 円/㎡	[ 99.7 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 70.3 ]	[ 105.0 ] 100	47,500	標準化補正		
(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 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正		
(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 47,100 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的 ] 県南部の工業都市。人口は微増傾向だが直近は鈍化。土地区画整理により住宅、商業共に広範囲で郊外化が進み、中心部は空洞化が顕著。					
	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 ] 商業施設群背後の利便性に恵まれた住宅地域であるが、特段の変動要因は認められない。選好性に優るため、需要は安定的に推移する。					
	② 変動率 年間 +0.8 % 半年間 %			[ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。					

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社設楽総合鑑定所
伊勢崎(県)-14	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 設楽 篤司
鑑定評価額	11,200,000 円	1㎡当たりの価格	41,400 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 7日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 33,000 円/㎡ 路線価又は倍率 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	伊勢崎市新栄町4078番19				②地積 (㎡)	271	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	1:1.5	住宅 W2	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 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 13.5 m、奥行約 18.5 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	小学校に近い混在住宅地域	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	新伊勢崎駅 南方2.6km	法令規制	1中専 (60, 200)	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 41,400 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	同一需給圏は市南部を中心とする市街地外周部寄りの住宅地域である。需要者の中心は伊勢崎市に居住又は勤務し新規又は買い替え住宅を求める勤労者である。新型コロナウイルス発生前まで需要は少し増大傾向だったが、コロナ禍の影響で有効需要は伸び悩んでいる。雇用や所得の弱い動きや景気の先行き不透明から、市場滞留期間は少し長期化傾向と予測する。土地は800万円前後、新築戸建住宅は2600万円前後が市場の中心価格帯である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引価格は比準価格重視で決定されている。上記比準価格は競争関係にある信頼できる事例から求めたもので信頼できる。収益価格は、画地規模が小さく競争力ある共同住宅の想定が難かしいので求められなかったが、市場は収益低水準を織り込んでおり、価格決定への影響はないと判断した。以上、快適性を重視する住宅地域なので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地とは均衡を得ていると判断した。									
(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	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 伊勢崎-21	[ 99.7 ]	100	100	[ 102.0 ]	41,300	標準化補正	交通 +5.0	環境 -10.0	行政 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 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]		標準化補正	交通 +5.0	環境 -10.0	行政 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		③ 変動状況	[ 一般的 ] コロナ禍の収束は見えないがワクチンによる景気の回復期待は増大傾向。不動産市場は利便性による二極化が今後も続く予測する。						
	■ 継続 □ 新規			[ 地域 ] 小学校に近い中小画地が不規則に混在する成熟した住宅地域である。地域要因に影響を及ぼす街路条件や環境条件等の変化はない。						
	前年標準価格 41,400 円/㎡			[ 個別的 ] 市場競争力に影響を及ぼす個別的要因の変化は特にない。						
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	0.0 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所
伊勢崎(県)-15	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 小池 龍太
鑑定評価額	10,800,000 円	1㎡当たりの価格	27,200 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	伊勢崎市境伊与久1672番7				②地積 (㎡)	397	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	1中専 (60, 200)  (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西50m、南80m、北20m				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25m、規模375㎡程度、形状長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北6.0m市道	交通施設	剛志駅北方1.3km	法令規制	1中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域であり、今後とも現状の特性を維持していくものと予測する。なお、地価は、当面下落傾向が継続すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	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	27,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	5,670 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市郊外の住宅地域一円。主たる需要者は伊勢崎市内に在住又は通勤する30代から40代を中心とする一次取得者層が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。農地が多い住宅地域で、日用品・最寄品等の販売施設に乏しく生活利便性はやや劣る。需要の中心価格帯は土地のみ(120坪程度)で、総額1,000万円台前半、新築戸建住宅で2,000万円台中盤である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には一般住宅のほか共同住宅も散見されるが、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が低位に試算された。同地域の共同住宅建設は節税対策等を目的とするケースが多く、評価対象不動産の主たる需要者は自己利用目的の一時取得者層で、取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であるため、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を	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 行政 0.0	その他 0.0
	伊勢崎-20	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [142.8]	[103.0] 100	27,100	標準化補正	0.0	0.0	+5.0	0.0	0.0
(9) 指定基準地	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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0
	伊勢崎(県)-4	[99.4] 100	100 [101.0]	100 [120.3]	[103.0] 100	27,200	標準化補正	0.0	0.0	+1.0	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 27,400 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 公示価格 円/㎡										
	② 変動率	年間 -0.7%	半年間 %	③ 変動状況 要因 [一般的] 不動産市況は新型コロナウイルス感染症の終息が期待される一方で、物価水準の高騰による懸念もあり不透明な状況下にある。 [地域] 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域で、地域要因に特段の変化は見られず、需要は弱含み傾向にある。 [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	87不動産鑑定事務所
伊勢崎(県)-16	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵 印
鑑定評価額	8,780,000 円	1㎡当たりの価格	26,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 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] 路線価又は倍率	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	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	伊勢崎市西久保町二丁目173番4				②地積 (㎡)	330	⑨法令上の規制等	(都) (70, 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	国道 2.9km	(その他)									
	1:1.5	住宅 W2	中規模一般住宅が多い公共施設に近い住宅地域	西6.3m市道	水道												
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 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 15 m、奥行約 22 m、規模 330 m程度、形状 長方形															
	④地域的特性	特記事項	赤堀地区の中心部に近い住宅地域	街路	標準方位 北 6.3m市道	交通施設	国道駅 北方2.9km	法令規制	(都) (70, 200)								
	⑤地域要因の将来予測	赤堀地区の中心部に近い国道50号北側の住宅地域である。住宅地需要に新型コロナの影響は見られず、今後も底堅く推移すると見込まれる。															
(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	26,600 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	6,450 円/㎡														
	原価法	積算価格	/ 円/㎡														
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡														
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市赤堀支所管内の住宅地域であり、主な需要者は市内に居住又は通勤する居住目的の一次取得者。伊勢崎市全体の人口は微減傾向の中、赤堀地区は微増傾向にある。近隣地域及び周辺地域は学校、公園、支所等に近い環境が良好な住宅地域で、新型コロナの影響は殆ど見られず、価格水準の割安感から需要は底堅く地価は横這い傾向。市場での中心となる価格帯は、土地は800万円前後、新築の戸建住宅は2,300万円~4,000万円。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い多数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。周辺には共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内に存することから、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、類似の地価公示標準地を規準とした価格との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	伊勢崎-12	② 時点修正	[100.0] / 100	③ 標準化補正	100 / [100.0]	④ 地域要因の比較	100 / [92.1]	⑤ 個別的要因の比較	[101.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	26,600	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 -1.0 交通 0.0 環境 -7.0 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		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	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 26,600 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/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[ 一般的 ] 当市の人口は微減傾向に対し赤堀地区並びに東地区は微増。県南部の中核都市で工業を中心とし、宅地需要は二極化が顕著。 [ 地域 ] 赤堀地区中心部の公共施設に近い国道50号北側の戸建住宅を中心とする既成の住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られない。 [ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。										
	② 変動率	年間	0.0 %	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, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 伊勢崎(県)-17, 群馬県, 第1, 87不動産鑑定事務所, 氏名, 不動産鑑定士 片柳 華絵 印.

1 基本的事項

Table with 4 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4年7月1日 and 令和4年7月7日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report 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)公示価格とした, (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の検討.

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, 87不動産鑑定事務所. Includes 伊勢崎(県)-18, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 片柳 華絵 印.

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4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/m², 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, 伊勢崎市堀下町1678番3, ②地積 255, 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, ⑥接面道路の状況 東4m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, ⑨法令上の規制等. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地の形状等, ④地域的特性, ⑤地域要因の将来予測. (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) 公示価格とした, (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の検討.

基準地番号 伊勢崎(県)-19	提出先 群馬県	所属分科会名 第1	業者名 氏名 武井不動産鑑定事務所 武井 輝雄
鑑定評価額	5,950,000 円	1㎡当たりの価格	24,600 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 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年4月11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 伊勢崎市東小保方町3404番1外		②地積 (㎡) ( )		⑨法令上の規制等				
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 住宅LS2	⑤周辺の土地の利用の状況 あずま南小学校北東方に形成された新興戸建住宅を中心とする地域	⑥接面道路の状況 西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 国道3.6km (都)1住居(60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲 東30m、西180m、南40m、北120m		②標準的使用 戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等 間口約14.5m、奥行約17.5m、規模245㎡程度、形状長方形		④地域的特性 特記事項 東地区南部の新興住宅地域 街路 標準方位、北5m市道 交通施設 国道駅南方3.6km 法令規制 (都)1住居(60,200)						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		24,600 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	あずま南小学校の通学圏内にあり、区画の状態が良く、市中心、地区中心との接近性も良好、新築戸建住宅が連たんする快適な住環境下であり、かつ地価水準の手頃感もあって、地価は上向き基調とみられる。周辺の標準地規模の土地価格は600万円前後と思料される。分譲住宅地では20%程度高い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の地価水準に見合う取引事例から求められた比準価格は規範性が高い。収益価格は対象基準地の規模、快適性重視の観点から非適用とした。市場実態から、比準価格をもって適正と認め、本件鑑定評価額と決定した。なお、代表標準地との規準結果も均衡を得ている。								
(8) 公示価格を	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			
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 伊勢崎(県)-16		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 26,600 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [109.1]	[102.0] 100	24,600		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前	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 24,400 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[ 一般的 ] 人口減少、少子高齢化を背景に、withコロナ、ウクライナ情勢等の経済的影響、円安、物価高の局面が続き、不透明感が増大している				
	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 <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 ] あずま南小学校区の居住環境良好な地域に位置し、市中心、地区中心への接近性も良好で、地価はやや上向き基調で推移 [ 個別的 ] 個別的要因に変動はない				
② 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	武井不動産鑑定事務所
伊勢崎(県)-20	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 輝雄
鑑定評価額	5,200,000 円	1㎡当たりの価格	24,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和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/㎡ 1.1倍
(2) 実地調査日	令和4年4月11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		伊勢崎市西小保方町455番7			②地積 (㎡)	215	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	(都)1中専(60,200)  (その他)					
	台形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅、農家住宅、農地が混在する住宅地域	西6m市道	水道	国道 2.8km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 50 m、南 100 m、北 200 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 12.0 m、奥行 約 18.5 m、規模 222 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項 東地区中部の在来住宅地域に新興住宅が増加中の地域				
	⑤地域要因の将来予測		大規模商業施設スマークの北方に形成された新興住宅等地域で、需要は堅調、地価はやや上向きに推移している			交通施設		国道 南西方 2.8km	法令 規制	(都)1中専(60,200)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 24,200 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											
	あずま小学校区のエリアにあり、地区中心部、伊勢崎市中心部との関係位置に優れ、利便性の高い大規模商業施設スマークにも近いこと、新築住宅が増加してきた。周辺の標準規模の土地価格は総額 500 万円前半と見られる。分譲住宅地では 20%程度高い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由												
対象基準地の地価水準に見合う取引事例から求められた比準価格は規範性が高い。収益価格は対象基準地の規模、快適性重視の観点から非適用とした。市場実態から、比準価格をもって適正と認め、本件鑑定評価額と決定した。なお、代表標準地との規準結果も均衡を得ている。												
(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	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
	伊勢崎(県)-16 前年指定基準地の価格 26,600 円/㎡		[ 100.0 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 111.0 ]	[ 102.0 ] / 100	24,200					
(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		③ 価格形成要因の		一般的 [ 要因 ] 人口減少、少子高齢化を背景に、withコロナ、ウクライナ情勢等の経済的影響、円安、物価高の局面が続き、不透明感が增大している					
	前年標準価格 24,000 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		[ 要因 ]		地域 [ 要因 ] 商業施設スマークの北方に位置する、新興、在来住宅地域で、県道、上武道路との連系に優れ、市中心、地区中心との接近性が良好である					
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		[ 要因 ]		個別的要因に変動はない							
②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	武井不動産鑑定事務所
伊勢崎(県)-21	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 輝雄
鑑定評価額	7,300,000 円	1㎡当たりの価格	24,400 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	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 4月 11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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市国定町二丁目2026番3				②地積 (㎡)	299	⑨法令上の規制等	(都)2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	国道 500m	(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 60 m、南 150 m、北 140 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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	東地区北部の在来住宅地域と、新興住宅が散見される地域	街路	標準方位、北5m市道	交通	国道駅 北西方500m	法令	(都)2中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	J R 両毛線、国定駅を中心に形成された既成、新興住宅地域で、駅徒歩圏の優位な特性を活かして、伊勢崎市、前橋市等への通勤、通学者向けの住宅需要の堅調な地域である												
(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	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,400 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	駅との関係位置が良好で、駅北、駅南に一定の面的住宅地形成が見れるが、開発余地は少なく、定住傾向が強い特性下にあり、比較的取引は少ない傾向が続いているが、物件的な稀少性によるもので、今後も需要は堅調と予測される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の地価水準に見合う取引事例から求められた比準価格は規範性が高い。収益価格は対象基準地の規模、快適性重視の観点から非適用とした。市場実態から、比準価格をもって適正と認め、本件鑑定評価額と決定した。なお、代表標準地との規準結果も均衡を得ている。													
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 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	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			
	伊勢崎(県)-16 前年指定基準地の価格 26,600 円/㎡	[ 100.0 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 107.9 ]	[ 100.0 ] / 100	24,400								
(10) 対象基準地の前年標準価格等	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 24,400 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[ 一般的 ] 人口減少、少子高齢化を背景に、with コロナ、ウクライナ情勢等の経済的影響、円安、物価高の局面が続き、不透明感が増大している										
	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 <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 ] 駅北地区は既成住宅地域特性で推移してきたが、近年は分譲住宅が進出しており、今後の地価動向に注視が必要である。 [ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない										
②変動率		年間 0.0 %	半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所
伊勢崎(県)-22	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 小池 龍太
鑑定評価額	8,470,000 円	1㎡当たりの価格	28,700 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	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	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	伊勢崎市境字町並476番4			②地積 (㎡)	295 ( )	⑨法令上の規制等	1住居 (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	(その他)		
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、店舗等が混在する既成の住宅地域	西5.5m市道	水道	境町 600m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 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 15 m、奥行約 20 m、規模 300 m程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位北 5.5 m市道	交通施設	境町駅 南方600m	法令規制	1住居 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅・店舗併用住宅を中心に空閑地も残る既成住宅地域であり、今後とも現状の特性を維持していくものと予測する。なお、地価は当面下落傾向が継続すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	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	29,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	7,430 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市郊外の住宅地域一円。主たる需要者は伊勢崎市内に在住又は通勤する30代から40代を中心とする一次取得者層が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。戸建住宅を中心に空閑地が多く残る住宅地域で、日用品・最寄品等の販売施設が付近に存し生活利便性は確保されている。需要の中心価格帯は、土地のみ(90坪程度)で、総額900万円程度、新築戸建住宅で2,000万円台中盤である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には一般住宅のほか共同住宅も散見されるが、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が低位に試算された。同地域の共同住宅建設は節税対策等を目的とするケースが多く、評価対象不動産の主たる需要者は自己利用目的の一時取得者層で、取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であるため、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	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	⑧地域要因	⑨個別的要因
	標準地番号 伊勢崎-23	[ 99.2 ]	100	100	[ 102.0 ]	28,800	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	街路 0.0 交通 +1.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 28,700 円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 101.0 ]	100				
(9) 指定からの検討	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	⑧地域要因	⑨個別的要因
	伊勢崎(県)-4	[ 99.4 ]	100	100	[ 102.0 ]	28,600	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 -4.0 環境 +18.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 32,300 円/㎡	100	[ 101.0 ]	[ 113.3 ]	100				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③ 価格形成要因の		[ 要 因 ] 不動産市況は新型コロナウイルス感染症の終息が期待される一方で、物価水準の高騰による懸念もあり不透明な状況下にある。					
	■ 継続 □ 新規	前年標準価格 29,200 円/㎡		[ 地 域 ] 一般住宅・店舗併用住宅を中心に空閑地も残る既成住宅地域で、地域要因に特段の変化は見られず、需要は弱含み傾向にある。					
	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		[ 個 別 的 ] 個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	公示価格 円/㎡							
	②変動率	年間 -1.7 %	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 (伊勢崎(県)-23), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第1), 業者名 (株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所), 氏名 (小池 龍太), 鑑定評価額 (7,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (14,900 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 (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 (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. Includes details on location (伊勢崎市境小此木字南塚越520番1), area (530㎡), and various valuation methods and market characteristics.

# 鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年 7月 13日提出  
伊勢崎(県)-24 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社
伊勢崎(県)-24	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆

鑑定評価額	9,990,000 円	1㎡当たりの価格	44,200 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 8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年 6月 17日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		伊勢崎市茂呂町二丁目3539番7				②地積 (㎡)	226	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		1中専 (60, 200)	(その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 80 m、西 100 m、南 100 m、北 50 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 m、奥行 約 23 m、規模		230 m程度、形状 ほぼ長方形								
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性		特記事項	市街地南東方郊外の住宅地	街路	基準方位北 6m市道	交通施設	剛志駅 北西方1.4km	法令規制	1中専 (60, 200)			
	⑤地域要因の将来予測		生活利便性や居住環境の良好な区画整然とした住宅地域で、今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。地価は新型コロナウイルス感染症の影響は殆どなく上昇傾向にて推移すると予測する。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格	44,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位		+1.0				
	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	同一需給圏は伊勢崎市の市街地南東方を中心とする郊外及び市街地外周部の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした第一次取得者層。生活利便性や居住環境の良好な住宅地域であり、旧市部への回帰現象や居住環境等の良否による二極化等から需要は強含みで、新型コロナウイルス感染症の影響は殆どない。市場での中心価格帯は画地規模230㎡程度で土地は1,000万円程度、新築の戸建住宅は2,400万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、画地規模が小さく、競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため収益価格は求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	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 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	
	伊勢崎-14	[ 99.7 ] / 100	100 / [ 101.0 ]	100 / [ 72.7 ]	[ 101.0 ] / 100	44,200	標準化補正	街路 0.0	交通 -4.0	環境 -23.5	行政 -1.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	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
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[ 一般的 ] 景気は先行き不透明感が増大。県中東部の工業を中心とする中核都市。人口は微減傾向。									
	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			[ 地域 ] 特に変動要因はないが居住環境の良否による二極化等から需要は強含みで、新型コロナウイルス感染症の影響は殆どない。									
② 変動率		年間 +0.5 %	半年間 %	[ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。									