

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木村不動産鑑定士事務所		
前橋(県)-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	木村 泰章	印
鑑定評価額	8,420,000 円		1㎡当たりの価格		65,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	53,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市川原町字蛇原376番126				地積(㎡)	128	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1低専(40,80)			
	1.2:1	住宅W2	一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域	南東6m市道	水道、ガス、下水	前橋6km		(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東80m、西30m、南400m、北50m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 m、奥行約 m、規模 128㎡程度、形状									
	地域的特性	特記事項	郊外に位置し、中規模一般住宅を中心とする居住環境等良好な住宅地域	街路	標準方位北6m市道	交通施設	前橋駅北西方6km	法令規制	1低専(40,80)		
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心に共同住宅も見られる郊外の住宅地域で居住環境等良好であることから人気も高く、需給動向は現状維持傾向にて推移すると予測する。地価水準は横ばい傾向にある。									
(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	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	65,800 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	同一需給圏は前橋市市街地及び外周部を中心とする住宅地域。需要者は前橋市を中心に周辺市町村の第一次取得の勤労世帯が中心である。生活利便性及び居住環境は概ね良好で人気も高く需給動向は概ね安定している。中心となる価格帯は土地は200㎡程度で1,300万円程度が中心。新築の戸建て住宅は3,000万円程度が中心である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅の中に共同住宅も見られる住宅地域であるが、標準地は画地規模が小さく市場性のある共同住宅を想定することが困難であることから収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内の比較的時点の新しい規範性の高い事例から求められており説得力を有する。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、代表標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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号	前橋-6						標準化補正	交通 0.0	環境 -24.5	行政 +1.0
	公示価格	51,200 円/㎡	[99.3] 100	100 [105.0]	100 [77.0]	[105.0] 100	66,000	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9)指定からの検討	指定基準地番号	前橋(県)-19	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	前年指定基準地の価格	51,500 円/㎡	[98.6] 100	100 [105.0]	100 [77.0]	[105.0] 100	65,900	標準化補正	交通 0.0	環境 -24.5	行政 +1.0
	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0					その他 0.0			
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	66,000 円/㎡	[要因] 一般的 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。 [地域] 利便性、住環境良好な住宅地域であり、需要は底堅く、地価は横ばい傾向で推移している。 [個別的] 特に個別的要因はない。					
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格						
	変動率	年間	-0.3%	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社		
前橋(県)-2	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	福田 清隆	印
鑑定評価額	9,070,000 円		1㎡当たりの価格		63,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価	[令和3年1月]	51,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市元総社町字稲葉175番1				地積(㎡)	143	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)							
	1:2	住宅W2	一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南4.5m市道	水道、ガス、下水	新前橋700m	(その他)(60,180)							
(2)近隣地域	範囲	東80m、西60m、南150m、北30m		標準的使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約17m、規模170㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	市街地西方外周部の住宅地域	街路	基準方位北4.5m市道	交通	新前橋駅北東方700m	法令1住居(60,180)規制						
	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横這い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	63,400 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	同一需給圏は前橋市の市街地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。市場での中心価格は画地規模170㎡程度で土地は1,100万円程度、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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	前橋-12							交通	0.0	環境	+26.0	行政	0.0
	公示価格	80,600 円/㎡	[100.2]	100	100	[105.0]	63,500		画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0
			100	[105.0]	[127.2]	100			その他	0.0				
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			交通		環境		行政	
			100	[]	[]	100			画地		行政		その他	
									その他					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[要因]	景気は先行き不透明感が増大。県庁所在地で行政、経済等の中心である地方拠点都市。人口は微減傾向。								
	前年標準価格	63,400 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		[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堅調で、新型コロナウイルス感染症の影響は殆どない。								
	標準地番号	標準地				[個別的]	個別的要因に変動はない。							
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木村不動産鑑定士事務所		
前橋(県)-4	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	木村 泰章	印
鑑定評価額	12,200,000 円		1㎡当たりの価格		80,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	64,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市南町二丁目28番8外				地積(㎡)	151	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況						
	1:1.5	住宅W2	一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	前橋1.3km	2中専(60,200) (その他)					
(2)近隣地域	範囲	東70m、西60m、南100m、北160m			標準的使用	低層住宅地						
	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										
	地域的特性	特記事項	市街地南西外周部の住宅地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	前橋駅南西方1.3km	法令規制 2中専(60,200)				
	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、今後も現状を維持しつつ安定的に推移してゆくものと予測する。地価は新型コロナウイルス感染症の影響は小さく概ね横ばい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	+5.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,800 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	同一需給圏は前橋市市街地南西方を中心とする住宅地域。需要者は前橋市を中心に周辺市町村の第一次取得の勤労世帯が中心である。区画整然とした住宅地域で居住環境は良好で、利便性も良好である。新型コロナウイルス感染症の影響は小さい。既存の住宅地域で熟成度も高いため需給動向は比較的安定している。中心となる価格帯は土地は150㎡程度で1,200万円程度が中心。新築の戸建て住宅は2,500万円程度が中心である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は戸建住宅を中心とする住宅地域であり、また、標準地は画地規模が小さく市場性のある共同住宅を想定することが困難であることから収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内の比較的時点の新しい規範性の高い事例から求められており説得力を有する。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、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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	100					
(9)指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	[]						
(10)対前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因	一般的 [要因] 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。								
	継続 新規			地域 [要因] 利便性、住環境良好な住宅地域であり、需要は底堅く、地価は横這い傾向で推移している。新型コロナウイルス感染症の影響は小さい。								
	前年標準価格 80,400 円/㎡			個別的 [要因] 特に個別的要因に変化はない。								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討											
	代表標準地	標準地										
	標準地番号	前橋-12										
	公示価格	80,600 円/㎡										
	変動率	年間 +0.5 %	半年間 +0.2 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤総合鑑定事務所
前橋(県)-5	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 近藤 仁 印
鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	77,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	62,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月10日	(5)価格の種類	正常価格		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市紅雲町二丁目9番5「紅雲町2-9-12」				地積 (㎡)	288	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況				
	台形 1:1	住宅 W2	寺院に近く、中規模一般住宅の多い閑静な住宅地域	西6.5m市道	水道、ガス、下水	前橋 900m	1住居 (60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 30 m、南 80 m、北 70 m 標準的使用 低層住宅地				標準的画地の形状等 間口約 16.5 m、奥行約 17.0 m、規模 280 ㎡程度、形状 台形				
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	前橋駅 北西方900m	法令規制	1住居 (60,200)			
	地域要因の将来予測	熟成した旧くからの住宅地域で地域要因に特別な変動はみられず、標準的使用は当面現状並にて推移と予測。需給は限定的で、新興住宅地との比較で需要やや停滞傾向。地価水準は微減傾向で推移と予測。								
(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	77,500 円/㎡		形状		0.0			
	収益還元法	収益価格	37,800 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は概ね前橋市中心部の住宅地域の圏域である。需要者は同市に居住・通勤する勤労者層が中心で、同一需給圏以外からの転入者もみられる。官庁街等にも近く、利便性や住環境等に優るので根強い人気のある地域でコロナ禍ではあるが土地需要の減少は小幅とみられる。新規の分譲は少ないため、需要の中心となる価格帯を把握することはできなかった。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が多い住宅地域で、付近にはアパートも散見されるが、収益価格は土地に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低位に試算された。当地域は居住の快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的取引が中心で取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、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、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -4.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.2] 100	100 [105.0]	100 [101.8]	[102.0] 100	77,100				
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因]	県庁所在の中核都市。人口はやや減少傾向。新型コロナが各方面に及ぼす影響が深化。用途・地域による土地需要格差は拡大傾向。				
	前年標準価格	77,700 円/㎡				[地域要因]	熟成した住宅地域で、特別な地域要因の変動はみられない。			
-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
標準地番号	公示価格	円/㎡								
変動率	年間	-0.3 %	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
前橋(県)-7	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 輝雄 印
鑑定評価額	8,780,000 円		1㎡当たりの価格	22,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年4月20日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市二之宮町字東中島1767番2				地積(㎡)	399	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70, 200)				
	1.2:1	住宅W2	一般住宅、農家住宅等が混在する既存の住宅地域	東6.8m市道	水道、下水	駒形 2.9km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東250m、西300m、南300m、北250m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約20m、規模400㎡程度、形状ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	上武国道南側に位置する農家、一般住宅地域で、小学校にほど近い特性を有す。	街路	基準方位、北6.8m	交通施設	駒形駅 東方2.9km	法令	「調区」(70, 200)		
	地域要因の将来予測	周辺に小規模開発も見られる市街化調整区域内住宅地域で、地域内に小学校を有しているため、過去に、少ないながら取引が散見されたが、市街地への接近性劣り、周辺開発余地に乏しい地域である。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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	22,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	市街化調整区域内であるため、在来住宅地としての特性が強く、一部、建売分譲住宅も見られるが、その属性は若年世代である。近隣周辺の取引事例から推察される土地と建物価格は総額市場等からして、総額2,000万円前後が標準的の最多需要帯と判断されるところである。近隣地域ないし、その周辺は地理的な開発余地に乏しく、当面現状維持的な土地利用が予測されるところである。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は市街化調整区域内の規範性の高い取引事例から比準し、的確に求められた。賃貸需要は一般的に利便性の高い市街化区域やその周辺地域内を存立範囲としているが、対象基準地周辺は賃貸市場の立地特性に劣るため、収益還元法は適用を断念した。以上により、比準価格をもって、市場価格を具現すると捉え、表記のとおり本件鑑定評価額と決定した。なお指定基準地との価格均衡も保たれている。										
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	前橋(県)-36	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	31,200 円/㎡	[99.4]	100	100	[102.0]	22,000				
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	22,100 円/㎡							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間	-0.5 %	半年間	%						
	変動状況	[要因] K字回復といわれる業種による景気の二極化、新型コロナウイルス感染拡大による経済活動の抑制等、依然として不透明感が続いている									
		[地域] 地域の既存集落特性が強く、小学校には近いものの、新興住宅地需要は周辺地域へ分散している									
		[個別的] 特になし									

鑑定評価書 (令和3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 前橋(県)-8, 群馬県, 第1, 近藤総合鑑定事務所, 近藤 仁.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和3年7月1日 and 令和3年7月9日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 前橋市青柳町字小八幡436番63. (2) 範囲: 東70m, 西50m, 南50m, 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: 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 50,900 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は前橋市北部郊外を中心とする住宅地域の圏域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当地域は周辺には共同住宅も散見される住宅地域であるが. (8) 公示価格: 前橋-6, 51,200 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対年標準価格等の前か: 前年標準価格 51,000 円/m², 変動率 年間 -0.2%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

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	
前橋(県)-9	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士	原 孝幸 印
鑑定評価額	6,380,000 円		1㎡当たりの価格	15,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市粕川町込皆戸80番12				地積 (㎡)	425	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況 (都) (70, 200)								
	1.2:1	住宅W2	中規模の一般住宅が見られる新興住宅地域	西5m市道	水道、下水	北原300m	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 450 m、南 200 m、北 250 m 標準的使用 低層住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 15 m、規模 300㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北5m市道	交通施設	北原駅南東方300m 法令 (都) (70, 200) 規制							
	地域要因の将来予測	近隣地域及びその周辺には一般住宅のほか、農地や空地が見られるが、土地需要の低迷により宅地開発等の動きは少ない。今後も農地等の宅地化はあまり進まず、当分の間、現状を維持すると予測する。												
(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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		15,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡										
	原価法	積算価格		/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市粕川支所管内を中心に、価格水準の近い前橋市の支所管内一円の住宅地域であり、主な需要者は前橋市粕川支所管内に地縁を有する個人や、前橋市内を通勤圏とする個人等である。粕川支所管内は赤城山を背後に南北に長いが、標高が低く前橋市中心部に近い南側地域ほど地価水準が高く、土地需要が多くなる傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地は300㎡程度で500万円前後、新築戸建住宅は1,700~2,000万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、近隣には共同住宅等の賃貸物件は余り見られず、賃貸需要が乏しいため、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、標準地、指定基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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	前橋-16					15,100			交通	0.0	環境	交通	+1.0
	公示価格	14,500 円/㎡	[99.0] / 100	100 [100.0]	100 [96.0]	[101.0] / 100				環境	0.0	行政	環境	-5.0
										行政	0.0	その他	行政	0.0
										その他	0.0		その他	0.0
(9) 指定基準地の検討	指定基準地番号	伊勢崎(県)-16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	前年指定基準地の価格	26,600 円/㎡	[100.0] / 100	100 [101.0]	100 [177.5]	[101.0] / 100	15,000			交通	0.0	環境	交通	+4.0
										環境	0.0	行政	環境	+69.0
										行政	0.0	その他	行政	0.0
										その他	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 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		15,200 円/㎡	価格変動要因の	[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り厳しい状況にあるが、個人消費を中心に基調としては持ち直している。					
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		標準地番号		円/㎡		[地域要因] 土地需要の低迷により宅地開発等の動きは少なく、地域内に格別の変動要因はない。					
	変動率		年間	-1.3 %	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3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所	
前橋(県)-10	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	武井 清 印
鑑定評価額	13,300,000 円		1㎡当たりの価格		66,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価又は倍率 倍率種別	[令和3年1月]	53,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6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	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市若宮町四丁目518番10外「若宮町4-28-18」			地積 (㎡)	200	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2中専 (60, 200) (その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南50m、北50m			標準の使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約13.5m、奥行約15m			規模	200㎡程度、形状 ほぼ長方形			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	2中専 (60, 160)			
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地域で、居住環境は比較的良好であり、新型コロナウイルス感染拡大の影響も比較弱く、今後とも需要は堅調に推移し、地価は概ね横這い傾向にて推移するものと予測される。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	方位 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		66,300 円/㎡					
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡					
	原価法	積算価格		/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市の市街地及び市街地周辺の住宅地域である。需要者は前橋市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心で、周辺市町村からの需要も見込まれる。近隣地域の居住環境は比較的良好であり、需要は堅調に推移してきており、売買の中心価格帯は土地1,300~1,500万円前後、新築住宅2,500~3,000万円程度である。なお新型コロナウイルス感染拡大の近隣地域の地価に与える影響の程度は比較弱いものと思われる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。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、共同住宅の想定が困難なため適用することができなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、代表標準地及との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +3.0 交通 -1.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	前橋-12					66,600		
	公示価格		[100.2] 100	100 [105.0]	100 [121.3]	[105.0] 100			
(9) 指定基準地	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路 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 -1.0 環境 +19.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100			
	円/㎡								
(10) 対年の標準価格等の前	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の形成要因	一般的要因				
	継続	新規			前橋市は人口微減、高齢化率上昇。土地取引件数安定、新設住宅着工数は減少。旧郡部の需要は弱い。コロナ禍の影響は地域で異なる。				
	前年標準価格	66,300 円/㎡		地域要因					
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			居住環境は比較的良好で需要は堅調。地域要因の大きな変化は見られない。新型コロナウイルス感染拡大の影響は比較弱い。					
	代表標準地	標準地		個別的要因					
	標準地番号			特筆すべき個別的要因の変動はない。					
	公示価格		円/㎡						
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	武井不動産鑑定事務所
前橋(県)-12	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 輝雄 印
鑑定評価額	15,000,000 円	1㎡当たりの価格	66,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	54,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年4月20日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市日吉町4丁目8番8外				地積(㎡)	224	法令上の規制等													
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60, 200)														
	1:1.5	住宅W2	戸建住宅を中心とする区画良好な住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	前橋 2.6km	(その他) (60, 160)														
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 150 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地															
	標準的画地の形状等	間口約 13 m、奥行約 17 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																			
	地域的特性	特記事項	良好な居住環境にある戸建専用住宅地域。	街路	規方位、北4m市道	交通	前橋駅 北方2.6km	法令 1住居 (60, 160)													
	地域要因の将来予測	区画良好な熟成した戸建住宅地域で、住宅地需要は高い。隣接する売り出し中の更地分譲価格との整合性も保たれていることから、地価は横這い基調と判断される。																			
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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	66,800 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	同一需給圏は概ね東部バイパスの内側、日吉町1丁目から4丁目と若宮町の一部を含む圏域と判定され、過去の区画整理により街路配置は良好で整然としている地域が多く、住宅地としての熟成度が高い。また、市の中心部との接近性にも秀でており、町名とも相俟って、人気の高い住宅地域である。土地の総額市場は200㎡規模で、1,500万円前後、建物を含む総額市場は3,000万円から3,500万円程度に把握される。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	採用5事例は日吉町内のものである。地価水準の高位、中位、下位の取引事例から取引事例比較法を適用して求めた比準価格は信頼性に富むものである。収益還元法は対象基準地が快適性を重視する住宅地であること、対象基準地の地積が小さいことから、適用を断念した。よって、市場価格として最も信頼性の高い比準価格をもって本件鑑定評価額と決定した。代表標準地との価格均衡も保たれている。																				
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.0	交通 0.0	環境 +12.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格	80,600 円/㎡	[100.2] 100	100	100	[100.0] 100	66,700														
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100	100	[] 100	[] 100															
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	66,800 円/㎡																
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡															
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%																
	変動状況	<p>[要因] 一般的 K字回復といわれる業種による景気の二極化、新型コロナウイルス感染拡大による経済活動の抑制等、依然として不透明感が続いている</p> <p>[地域] 区画良好な戸建専用住宅地域で、需要も高く、安定感のある人気地域である</p> <p>[個別] 特にない</p>																			

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	荻原不動産鑑定事務所
前橋(県)-13	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 荻原 松雄 印
鑑定評価額	22,700,000 円	1㎡当たりの価格	57,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月11日	(6)路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	46,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市西片貝町五丁目2番3				地積 (㎡)	396	法令上の規制等										
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況												
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅の中に営業所、貸家、住宅等が混在する住宅地域	北4m市道	水道、ガス、下水	三俣320m	1住居 (60, 200) (その他) (60, 160)											
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 150 m、北 50 m				標準の使用	低層住宅地											
	標準的画地の形状等	間口 約 18.3 m、奥行 約 21.7 m、規模 396 ㎡程度、形状 長方形																
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北4m市道	交通施設	三俣駅320m	法令規制 1住居 (60, 160)										
	地域要因の将来予測	比較的安定した住宅地域で、当分の間現況を維持すると予測する。また地価水準は当面は景気動向等に左右され、現状では下落傾向にあるものと予測する。																
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,300 円/㎡															
	収益還元法	収益価格	20,100 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、大旨JR両毛線や上毛電鉄線の利用圏域の前橋市内に存する市街地周辺の住宅地域と判断される。土地需用者は前橋市内に居住あるいは勤務を希望する住宅地購入目的者が中心と判断される。最近の社会経済情勢等を反映して対象地周辺の不動産市場は需要が弱くなっているとみられる。不動産市場での需要の中心となる価格帯は、土地で1,800万円前後、新築戸建物件は土地建物合計で3,200万円前後と考えられる。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象近隣地域は戸建住宅を中心として共同住宅も介在しているが、居住のための自己使用目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性が重視される地域である。また、同一需給圏内の類似地域等から直近の多数の規範性のある取引事例を収集して比準したので、比準価格の実証力や説得力は高いと判断される。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参考に代表標準地の価格から検討した価格を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0				
	標準地番号	前橋-12					57,300		交通	0.0	環境	+29.0	行政	0.0				
	公示価格	80,600 円/㎡	[100.2] 100	100 [105.0]	100 [134.2]	[100.0] 100			画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0				
(9) 指定基準地	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路					
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通		環境		行政					
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因	[一般的要因]	県庁所在地で、人口は減少傾向が続いている。住宅地の地価は値頃感があるが、社会経済情勢等から不動産購買力は低下してきている。											
	前年標準価格	57,800 円/㎡	[地域要因]						市街地に比較的近く接近性良好だが街路網がやや狭い既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。									
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地				[個別的要因]						個別的要因に変動はない。					
	標準地番号		公示価格	円/㎡														
	変動率	年間	-0.9 %	半年間	%													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定		
前橋(県)-14	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	堀口 由紀子	印
鑑定評価額	8,640,000 円		1㎡当たりの価格		33,600 円/㎡	

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市江木町905番4				地積(㎡)	257	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専(60,100)						
	1:1	住宅W2	一般住宅が建ち並び区画整然とした郊外住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	江木1.5km	(その他)(地区計画等)						
(2)近隣地域	範囲	東150m、西70m、南220m、北90m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約16m、規模250㎡程度、形状正方形											
	地域的特性	特記事項	街路	基準方位	交通施設	江木駅南方1.5km	法令規制						
	地域要因の将来予測	一般戸建住宅が建ち並び既成住宅地域。地域要因に特段の変動は見られず今後も現況を維持すると予測される。新興住宅地域等と比較すると競争力にやや劣り、地価はやや下落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)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,600 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、前橋市のやや郊外に存する既成住宅地域である。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一帯は戸建住宅が建ち並び公園等も存するが大きな商業施設はない。北東方に存するロースタウンの選好性が高く当該地域の需要は相対的に劣る。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	当該地域は前橋郊外の既成住宅地域である。第1種低層住居専用地域内の戸建住宅が連担する地域で、賃貸用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て意思決定を行う傾向にある事から、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高いと見られる。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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号	前橋-6						標準化補正	交通	0.0		交通	+2.0
	公示価格	51,200 円/㎡	[99.3]	100	100	[100.0]	33,600	環境	0.0		環境	+44.0	
			100	[105.0]	[143.9]	100		画地	+5.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		標準化補正	交通			交通	
		円/㎡	100	[]	[]	100		環境			環境		
								画地			行政		
								その他			その他		
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規										
	前年標準価格	34,200 円/㎡											
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地										
	標準地番号												
	公示価格		円/㎡										
	変動率	年間	-1.8%	半年間	%								
	変動状況	[要 因] 一般的 [要 因] 人口、土地取引件数ともに減少傾向、取引価格は旧前橋市は横ばい~やや下落、旧郡部は下落傾向。需要は弱含み。 [地 域] 旧来からの住宅地域で郊外に存し、地域の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] 個別的要因に変動はない。											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社		
前橋(県)-15	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	福田 清隆	印
鑑定評価額	22,300,000 円		1㎡当たりの価格		86,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価	[令和3年1月]	69,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市文京町三丁目305番2外「文京町3-19-2」				地積(㎡)	257	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)								
	1:1.5	住宅LS2	中規模一般住宅が多い区画整理済みの環境の良い既成住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	前橋1.6km	(その他)								
(2)近隣地域	範囲	東30m、西120m、南130m、北100m 標準的使用 戸建住宅地													
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約18m、規模270㎡程度、形状ほぼ長方形													
	地域的特性	特記事項	市街地南東方外部の住宅地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	前橋駅南東方1.6km	法令規制	1住居(60,200)						
	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。													
(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	86,600 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	同一需給圏は前橋市の市街地南東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270㎡程度で土地は2,400万円程度、新築の戸建住宅は3,700万円程度である。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅は殆ど見受けられず戸建住宅が建ち並び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、戸建住宅地域で、賃貸用の共同住宅を想定することが現実的でない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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	前橋-12					86,700								
	公示価格	80,600 円/㎡	[100.2] 100	100 [105.0]	100 [88.7]	[100.0] 100									
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		前年標準価格 86,200 円/㎡											
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号		公示価格 円/㎡									
	変動率	年間	+0.5 %	半年間	%										
	変動状況	<p>[一般的] 景気は先行き不透明感が増大。県庁所在地で行政、経済等の中心である地方拠点都市。人口は微減傾向。</p> <p>[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。</p> <p>[個別的] 個別的要因に変動はない。</p>													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三満不動産鑑定事務所
前橋(県)-16	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇 印
鑑定評価額	9,700,000 円	1㎡当たりの価格	49,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月7日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	40,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年4月8日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市天川大島町三丁目12番9外				地積 (㎡)	196	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	2中専 (60, 200)								
	1:1.2	住宅 B1	一般住宅の多い区画整理済の住宅地域	東4m市道	水道、ガス、下水	前橋大島 1.6km	(その他) (60, 160)								
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m				標準の使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約 12.7 m、奥行約 15.4 m、規模				196㎡程度、形状 ほぼ整形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北 4 m市道	交通施設	前橋大島駅 1.6km	法令規制 2中専 (60, 160)							
	地域要因の将来予測	市街地やや東部郊外の市街化調整区域に隣接する地域で、当分の間現状を維持すると予測する。地価は、コロナ禍の影響を受け、やや下落傾向にあるものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		49,500 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、概ねJR両毛線や上毛電鉄線の利用圏域の前橋市内に存する市街地周辺の住宅地域。土地需要者は前橋市内に居住あるいは勤務を希望する住宅地購入目的者が中心と判断される。近隣地域は利便性やや良好な地域であるが街路の系統性やや劣り、最近の経済情勢等を反映して近隣地域の地価はやや弱含みと思考する。不動産市場での需要の中心となる価格帯は、土地で1000万円前後、新築戸建物件は土地建物合計で2500万円前後と考えられる。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地は画地規模がやや小さいため共同住宅を想定することが現実的でなく、収益価格は求められなかった。しかし近隣地域は自己居住目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性が重視される地域である。また、比準価格は多数の規範性のある取引事例を収集して比準しているため、信頼性は高いと判断される。従って、比準価格を中心とし、代表標準地の価格から検討した価格を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0	
	標準地番号	前橋-6							交通	0.0	環境	+1.6	行政	0.0	
	公示価格	51,200 円/㎡	[99.2] / 100	100 [105.0]	100 [100.6]	[103.0] / 100	49,500		画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0	
									その他	0.0					
(9) 指定基準地	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通		環境		行政		
									画地		行政		その他		
									その他						
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		前年標準価格 49,700 円/㎡		-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		代表標準地 標準地		標準地番号		公示価格 円/㎡		変動率	
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%	価格変動要因		[一般的要因]		県庁所在地で人口は微減傾向。新設住宅着工戸数は2024戸/年で前年比-2.7%、一昨年比-16.5%で、先行不透明感もある。		[地域要因]		地域要因に特別な変動は見られない。	
								[個別的要因]		個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

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	
前橋(県)-17	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士	原 孝幸 印
鑑定評価額	4,390,000 円		1㎡当たりの価格	18,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市粕川町膳487番43				地積 (㎡)	241	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況 (都) (70,200)								
	1:1.2	住宅W1	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	東6m市道	水道	膳200m	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西50m、南50m、北50m 標準的使用 低層住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約17m、規模250㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北6m市道	交通施設	膳駅東方200m 法令(都) (70,200) 規制							
	地域要因の将来予測	近隣地域及びその周辺には一般住宅のほか、農地や空地が見られるが、土地需要の低迷により宅地開発等の動きは少ない。今後も農地等の宅地化はあまり進まず、当分の間、現状を維持すると予測する。												
(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	18,200 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市粕川支所管内を中心に、価格水準の近い前橋市の支所管内一円の住宅地域であり、主な需要者は前橋市粕川支所管内に地縁を有する個人や、前橋市内を通勤圏とする個人等である。粕川支所管内は赤城山を背後に南北に長いが、標高が低く前橋市中心部に近い南側地域ほど地価水準が高く、土地需要が多くなる傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地は250㎡程度で500万円前後、新築戸建住宅は1,700~2,000万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、標準地、指定基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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	前橋-31	[98.8]	100	100	[102.0]	18,200	内訳	交通	0.0	環境	+2.0	行政	+7.0
	公示価格	19,900 円/㎡	100	[101.0]	[109.1]	100		内訳	画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号	伊勢崎(県)-16	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	26,600 円/㎡	[100.0]	100	100	[102.0]	18,200	内訳	交通	0.0	環境	+2.0	行政	+45.0
			100	[101.0]	[147.9]	100		内訳	画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0
(10) 対象標準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規					価格変動要因の	[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り厳しい状況にあるが、個人消費を中心に基調としては持ち直している。					
	前年標準価格	18,500 円/㎡				[地域要因] 土地需要の低迷により宅地開発等の動きは少なく、地域内に格別の変動要因はない。								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	-1.6%	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		
前橋(県)-18	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太	印
鑑定評価額	11,400,000 円		1㎡当たりの価格		72,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月12日	(6)路線価	[令和3年1月]	58,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市六供町1195番2外 (六供163街区1195-2外)				地積 (㎡)	156 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1住居 (60,200) (その他)						
	1.5:1	住宅W2	新興住宅が増加している区画整理中の住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	前橋2.1km								
(2)近隣地域	範囲	東100m、西50m、南130m、北150m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約10.5m、規模158㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	新興住宅が増加中で、やや発展的に推移している。	街路	基準方位北6m市道	交通施設	前橋駅南方2.1km	法令規制	1住居 (60,200)					
	地域要因の将来予測	利根川左岸の前橋台地の南部に位置する土地区画整理中の住宅地域で、今後も緩やかながら熟成度を増していくと予測される。												
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +5.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,800 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	同一需給圏は前橋市内の住宅地域一円。主たる需要者は前橋市内に在住又は通勤する30代から40代を中心とする一次取得者層である。区画整理事業の進展とともに新興住宅が増加しており、住環境も良好であることから人気の高いエリアである。需要の中心価格帯は土地のみ(50坪程度)で、総額1,000万円台前半、新築戸建住宅で2,000万円台後半である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には一般住宅のほか共同住宅も散見されるが、主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であることから、対象不動産に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく、収益還元法の適用は断念した。対象不動産の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	前橋-43					72,600		画地	交通	0.0	環境	交通	+3.0
	公示価格	67,400 円/㎡	[100.1] 100	100 [103.0]	100 [94.8]	[105.0] 100		行政	画地	+3.0	行政	環境	-8.0	
								行政	行政	0.0	その他	行政	0.0	
								その他	その他	0.0		その他	0.0	
(9)指定基準地	指定基準地番号	前橋(県)-4	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	80,400 円/㎡	[100.5] 100	100 [105.0]	100 [111.2]	[105.0] 100	72,700		交通	交通	0.0	環境	交通	+3.0
								画地	環境	0.0	行政	環境	+8.0	
								行政	行政	0.0	その他	行政	0.0	
								その他	その他	0.0		その他	0.0	
(10)対年の標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因	[要因] 不動産市況は新型コロナウイルス感染症の影響による感染拡大又は終息の行方によりその影響は大きく異なるため、不透明な状況である。									
	前年標準価格	72,600 円/㎡			[地域] 近隣地域周辺で区画整理が進行し、住環境が向上している。									
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号													
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	+0.3 %	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
前橋(県)-19	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 輝雄 印
鑑定評価額	9,140,000 円	1㎡当たりの価格	50,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年4月20日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市下細井町字冷田621番8				地積(㎡)	180	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200) (その他) (建築協定) (50,180)					
(2) 近隣地域	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅が多い既成の住宅地域	南東4.5m市道	水道、ガス、下水	前橋3.9km						
	範囲	東130m、西200m、南180m、北50m		標準的使用	戸建住宅地							
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約15m、規模180㎡程度、形状ほぼ長方形		地域的特性	特記事項	多年を経た住宅団地で、中古住宅が多く、周辺には新規分譲住宅開発も見られる。	街路	基準方位、北4.5市道	交通	前橋駅北東方3.9km	法令	1中専(50,180)
	地域的要因の将来予測	空き家の早期売却、取壊し費用の負担増による下取り価格の低下で、分譲価格の下方修正が進むと予測される。										
	(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	50,800 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	対象基準地の存する地域は群馬大学附属中学校に近い戸建住宅団地で、40年以上を経ており、居住者も高齢化世帯が多い。地域の不動産総額は2,200万円から2,500万円程度と把握される。近隣地域周辺の空地には新規分譲住宅開発も見られる。同一需給圏内の類似地域である北代田、幸塚、青柳、龍蔵寺地区などとの代替・競争関係が強い。更地の総額市場は基準地規模で900万円前後とみられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の規範性ある取引事例から相互検討のうえ求められた規範性の高い価格であり、市場性を具現するものである。収益価格は対象基準地地域が快適性を旨とする住宅地であること、画地規模がやや小さいこと等から適用を断念したものである。よって、説得力に富む比準価格をもって適正と認め、本件対象基準地の鑑定評価額と決定したものである。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	51,500 円/㎡							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	前橋-6							
	公示価格	51,200 円/㎡										
	変動率	年間	-1.4%	半年間	-0.8%							
変動状況の要因	<p>[一般的] K字回復といわれる業種による景気の二極化、新型コロナウイルス感染拡大による経済活動の抑制等、依然として不透明感が続いている</p> <p>[地域] 近隣団地内における古家、空き家の業者買い取り事例は更地価格の50%から60%程度と、建付減価を超えた市場性減価が認められる</p> <p>[個別的] 特になし</p>											

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤総合鑑定事務所		
前橋(県)-20	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	近藤 仁	印
鑑定評価額	13,800,000 円		1㎡当たりの価格	30,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月10日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市上細井町字荒屋敷691番1外				地積 (㎡)	459	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況							
	1.5:1	住宅W2	一般住宅と農家住宅が混在し事業所も介在する住宅地域	南東4.5m市道	水道、下水	前橋4.8km	「調区」(70,200) (その他) (70,180)						
(2) 近隣地域	範囲	東130m、西200m、南150m、北160m 標準的使用 低層住宅地					標準的画地の形状等						
	標準的画地の形状等	間口約25.0m、奥行約18.0m、規模450㎡程度、形状ほぼ長方形					地域的特性						
	地域的特性	特記事項	市街化調整区域内の高台にある住宅地域	街路	基準方位北4.5m市道	交通施設	前橋駅北東方4.8km	法令規制 「調区」(70,180)					
	地域要因の将来予測	地域要因に特別な変動はみられず、当面現状並にて推移と予測する。丘陵地勢の農村部で街路状況等劣り地価水準は下落傾向継続と予測する。											
(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			30,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格			13,500 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	同一需給圏は前橋市北部郊外市街化調整区域内の高台にある住宅地域。市街化調整区域内の集落的特性を残す地域にあるため需要者の属性は地元縁者を中心に市内通勤の勤労者層が中心。比較的規模の大きい戸建住宅の多い地域で、周辺には農地や空地も多く、供給余地豊富なため、地価の下落は継続傾向にある。新規の開発分譲は少ないため需要の中心となる価格帯を把握することができなかった。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街化調整区域内の住宅地域で、付近には共同住宅も散見されるが、農家の副業的経営が中心とみられ、収益価格は低位に求められたものとする。当地域は居住の快適性を重視する住宅地域で、自己使用目的取引が中心のため取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、実証的な比準価格を重視して、収益価格は参考に留め、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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	前橋-30	[98.8] 100	100 [101.0]	100 [83.1]	[103.0] 100	29,900	標準化補正	交通	0.0	環境	-3.0	
	公示価格	24,700 円/㎡						画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0
								行政	0.0				
								その他	0.0				
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	前橋(県)-36	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [107.1]	[103.0] 100	29,800	標準化補正	交通	0.0	環境	0.0	交通	0.0
	前年指定基準地の価格							画地	0.0	行政	0.0	環境	+5.0
	31,200 円/㎡							行政	0.0		0.0	その他	0.0
								その他	0.0				
(10) 対象標準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因] 県庁所在の中核都市。人口はやや減少傾向。新型コロナが各方面に及ぼす影響が深化。用途・地域による土地需要格差は拡大傾向。								
	前年標準価格	30,500 円/㎡			[地域要因] 郊外の農地も多い市街化調整区域内の住宅地域。丘陵地勢等のため需要は減少傾向にある。								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	円/㎡											
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	-1.6%	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
前橋(県)-21	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 輝雄 印
鑑定評価額	12,500,000 円	1㎡当たりの価格	57,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年4月20日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市上新田町字諏訪1172番1				地積(㎡)	220	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200) (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西250m、南30m、北20m 標準的使用 戸建住宅地				標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約20m、規模200㎡程度、形状ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	新前橋駅南東方3km	法令規制	1中専(60,200)				
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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 57,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	前橋市南西部利根川右岸の既存住宅地域に新興住宅の増加が進んだ住宅地域で、地域の西方600mには大規模住宅団地である大利根団地が存在する。新築の土地・建物総額は2,500万円前後と把握される。基準地周辺地域での近年の取引は少ないが、類似地域である箱田地区や小相木地区等では、分譲住宅地事例や中古住宅事例が見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の箱田、小相木、朝日が丘等の取引事例から地価水準を相互検討のうえ、規範性の高い試算価格をベースに求められ、市場価格を的確に把握できたと思料される。収益価格は基準地の画地規模が小さく、最近における標準的な賃貸モデルの想定が困難なため、非適用とした。よって、代表標準地との均衡も考慮のうえ、現実の市場において最も説得力のある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。										
(8) 公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -2.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	51,200 円/㎡	[99.2] 100	100 [105.0]	100 [89.3]	[105.0] 100	56,900	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 -2.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]					
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規				[要因]	K字回復といわれる業種による景気の二極化、新型コロナウイルス感染拡大による経済活動の抑制等、依然として不透明感が続いている				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地					[地域]	過去に新興住宅の集積した地域であるが、収束期を迎え、地価はやや下方修正が進んでいる			
	標準地番号	公示価格 円/㎡				[個別的]		特になし			
	変動率	年間 -0.3 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所	
前橋(県)-22	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士	原 孝幸 印
鑑定評価額	10,000,000 円		1㎡当たりの価格		66,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	53,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市箱田町字高木281番6外				地積 (㎡)	152 ()	法令上の規制等									
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況											
	1:1	住宅W2	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	新前橋 1.2km	1低専 (40, 80) (その他)										
(2) 近隣地域	範囲	東 350 m、西 220 m、南 60 m、北 120 m		標準の使用	低層住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 17 m、規模 200㎡程度、形状 長方形															
	地域的特性	特記事項	住環境・利便性ともに良好な住宅地域	街路	標準方位 北 6 m市道	交通施設	新前橋駅 南方1.2km	法令 1低専 (40, 80) 規制									
	地域要因の将来予測	住環境・利便性ともに良好な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ことから、当分の間、現状を維持すると予測する。地価は当面上昇基調で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 +5.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		66,100 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	近隣地域では地縁の選好性が乏しく、総額を重視した取引が多いため、同一需給圏は前橋市一円と広域的に判断した。主な需要者は前橋市に居住又は通勤する一次取得者層が中心である。近隣地域は区画整然とした住宅地域として熟成しており、小中学校や商業施設等への接近性も良好であり、需給動向は強含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、土地は200㎡程度で1,300万円程度、新築戸建は2,600~2,900万円程度である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等も見られるが、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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +1.0 環境 +20.0 行政 +1.0 その他 0.0								
	標準地番号	前橋-12	[100.2] 100	100 [105.0]	100 [122.4]	[105.0] 100	66,000										
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路 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 0.0 交通 +1.0 環境 +20.0 行政 +1.0 その他 0.0									
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]											
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規	前年標準価格	65,700 円/㎡	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %	価格変動要因	[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り厳しい状況にあるが、個人消費を中心に基調としては持ち直している。	
	[地域要因]	住環境・利便性ともに良好な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。															
	[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	(有)石川不動産鑑定士事務所		
前橋(県)-23	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	石川 直美	印
鑑定評価額	12,900,000 円		1㎡当たりの価格		46,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	37,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市駒形町字南高砂951番13				地積(㎡)	277	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(60,200)						
	1:1.2	住宅W2	中規模の一般住宅の多い住宅地域	西6m市道	水道	駒形1km	(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東150m、西30m、南200m、北200m		標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約19m、規模280㎡程度、形状ほぼ長方形											
	地域的特性	特記事項	中規模の一般住宅が中心であり周囲は区画整理事業地が多い。	街路	基準方位北6.0m市道	交通施設	駒形駅南方1km	法令規制	1中専(60,200)				
	地域要因の将来予測	今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、当面は現況を維持すると予測される。											
(3)最有効使用の判定	低層住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位		+2.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,700 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	21,400 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	同一需給圏は前橋市の市街地及びその周辺の圏域で戸建住宅と共同住宅等が混在する住宅地域。需要者は前橋市在住者が多く、市外転入者は少ない。県内経済は新型コロナウイルス感染症の影響で先行きは不透明だが、不動産需要は安定している。ただし、生活、交通利便性が良好であっても選好性の低い地域では地価は横這い、やや下落傾向を示している。市場の中心となる価格帯は土地が1300万円前後、新築戸建てで3000万円前後である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。収益価格は、基準地の存する地域が戸建住宅中心の地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低位に試算された。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号	前橋-6					46,700	標準化補正	交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	51,200 円/㎡	[99.4] 100	100 [105.0]	100 [105.8]	100		環境	0.0	+5.0	環境	+8.0	
								画地	0.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(9)指定からの検討	指定基準地番号	前橋(県)-19	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格	51,500 円/㎡	[98.6] 100	100 [105.0]	100 [105.8]	100	46,600	標準化補正	交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	+8.0	
								画地	+5.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	47,000 円/㎡		価格変動要因の	[要因]	新型コロナウイルス感染症の影響により景気の先行きは不透明。相対的に需要が弱い住宅地の地価は下落傾向を示している。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡			[地域]	近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、先行き不透明感増大により地価は下落傾向に有る。			
	変動率	年間	-0.6%	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3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, 群馬土地株式会社. Includes details for 前橋(県)-24, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 福田 清隆.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和3年7月1日 and 令和3年6月17日.

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: 前橋市大利根町二丁目4番3. (2) 範囲: 東150m, 西180m, 南70m, 北70m. (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 58,200 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は前橋市の市街地南西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: 周辺には共同住宅は殆ど見受けられず戸建住宅が建ち並び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. (8) 公示価格とした: 代表標準地 標準地, 前橋-6, 公示価格 51,200 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定標準地の価格. (10) 対年の標準価格等の前: 対象基準地の検討, 前年標準価格 58,400 円/㎡, 変動率 年間 -0.3%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社設楽総合鑑定所	
前橋(県)-25	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	設楽 篤司 印
鑑定評価額	18,200,000 円		1㎡当たりの価格		54,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	44,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月10日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市元総社町字屋敷2193番1外				地積(㎡)	332	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1住居(60,200) (その他)						
(2)近隣地域	範囲	東200m、西100m、南30m、北30m			標準的使用	低層店舗住宅併用地								
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約16.5m、規模330㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	住商混在の県道沿地域	街路	基準方位北13m県道	交通	新前橋駅北西方2.2km	法令	1住居(60,200)	
	地域要因の将来予測	県道沿いに住宅のほか店舗や事務所等が混在する。県道北側は区画整理区域なので商業多様性は漸次増大すると予測する。コロナ感染症による景況の厳しさから地価は安定から下落に転じ先行きが心配される。												
(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(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	54,900 円/㎡		角地		0.0							
	収益還元法	収益価格	28,600 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は前橋市の市街地周辺の沿道系地域を中心とする混在住宅地域である。需要者の中心は前橋市に戸建住宅や併用住宅を求める個人である。最近までは景気回復傾向で需要は少し増大傾向だったが、コロナ感染症の影響で有効需要は減少している。県道北側は区画整理区域で将来性はあるが取引は少なく、市場滞留期間は少し長期化が見込まれる。新旧住宅のほか事業所や共同住宅等も混在する県道沿いで、市場の中心価格帯は把握できない。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、アパート需要のある地域なので共同住宅を想定したが、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。快適性を重視する併用系住宅地域なので収益価格は参考止め、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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	標準地番号	前橋-12	[100.2]	100	[105.0]	[140.0]	100		54,900	環境	0.0	環境	+2.0	
(9)指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	[]	[]	[]		100	環境	0.0	環境	+2.0		
(10)対年標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	54,800 円/㎡		価格形成要因の	[]	画地	+5.0	行政	0.0		
	-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/㎡		[]	行政	0.0	その他	0.0		
	変動率	年間	+0.2 %	半年間	%									
(10)対年標準価格等	一般的要因	コロナ禍の収束は見えないがワクチンによる景気回復期待は上昇傾向。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。												
	地域要因	一般住宅のほか貸家、共同住宅等もある混在住宅地域。県道改良の進捗で街路条件は向上したが、当面環境条件等の変化はない。												
	個別的要因	市場競争力に影響を及ぼす個別的要因の変化は特ない。												

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤総合鑑定事務所
前橋(県)-26	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 近藤 仁 印
鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	55,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	45,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月10日	(5)価格の種類	正常価格		倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市関根町三丁目5番29				地積 (㎡)	217 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専 (60,200) (その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東110m、西130m、南0m、北30m		標準の使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約11.0m、奥行約20m		規模 220㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	郊外の文教施設に近い住宅地域	街路	標準方位北6m市道	交通施設	前橋駅北西方7km	法令規制 1中専 (60,200)	
	地域要因の将来予測	郊外の区画整然とした住宅地域で地域要因に特別な変動はみられず、標準的使用は当面現状並にて推移と予測する。文教施設に隣接し人気は根強いが、コロナ禍でもあり需要は若干停滞傾向にて推移と予測する。							
(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		55,800 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	同一需給圏は前橋市街地北部を中心とする戸建住宅地域の圏域。需要者は前橋市や周辺市町からのサラリーマン層が大半。住環境良好な区画整然とした住宅地域で、文教施設や公園等にも近いことから人気は根強いが、コロナ禍での需要停滞感もみられる。土地は1,200万円程度が需要の中心。新築の戸建住宅は2,500~3,000万円程度が需要の中心。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は共同住宅も散見される地域であるが、基準地は画地規模が小さく競争力のある賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではないため、収益価格は試算を断念した。そこで居住の快適性を重視する住宅地域でもあり、自用目的での取引が主で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、多数の信頼性のある取引事例に基づく比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路 0.0 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 +3.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	前橋-6	51,200 円/㎡	[99.2] 100	100 [105.0]	100 [91.9]	[105.0] 100	55,300		
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]			
(10) 対年の標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的要因] 県庁所在の中核都市。人口はやや減少傾向。新型コロナが各方面に及ぼす影響が深化。用途・地域による土地需要格差は拡大傾向。					
	継続 新規 前年標準価格 56,000 円/㎡			[地域要因] 熟成しつつある戸建住宅地域で、特別な地域要因の変動はみられない。					
-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
標準地番号		公示価格 円/㎡							
変動率		年間 -0.4 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所		
前橋(県)-27	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太	印
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

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月12日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市堀越町1063番3				地積 (㎡)	196 ()	法令上の規制等	(都)1住居 (60,200)			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)				
	1:1.2	住宅W2	一般住宅の多い大胡支所等に近接した住宅地域	西5m市道	水道、下水	大胡600m						
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西50m、南100m、北50m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約12.5m、奥行約15.5m、規模195㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	大胡地区中心部に近い県道背後の既成住宅地域。	街路	基準方位北5.0m市道	交通施設	大胡駅北方600m	法令規制 (都)1住居 (60,200)				
	地域要因の将来予測	赤城山の南麓、荒砥川右岸に位置する大胡地区の中心部に程近い既成住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。需要は乏しく地価は当面の間は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 +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	同一需給圏は前橋市旧郡部を中心とする住宅地域一円。主たる需要者は前橋市内に通勤する30代から40代を中心とする一次取得者層である。義務教育施設等の公共施設は付近に存するものの地縁的選好性が強い。同一需給圏外からの転入者は少なく、需要は弱含み傾向にある。需要の中心価格帯は土地のみ(60坪程度)で、総額500万円~600万円程度、新築戸建住宅で2,000万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域で、主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であることから、対象不動産に賃貸用の建物の建築を想定することは現実的ではなく、収益価格の適用は断念した。対象不動産の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号 前橋-2					26,300		交通	0.0		交通	-2.0
	公示価格	[98.7]	100	100	[101.0]		環境	0.0	環境	-11.0	行政	-1.0
	23,200 円/㎡	100	[101.0]	[87.2]	100		画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0
							行政	0.0				
							その他	0.0				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	伊勢崎(県)-16					26,300		交通	0.0		交通	-1.0
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[101.0]		環境	0.0	環境	+1.0	行政	0.0
	26,600 円/㎡	100	[101.0]	[101.0]	100		画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0				
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[要因]	不動産市況は新型コロナウイルス感染症の影響による感染拡大又は終息の行方によりその影響は大きく異なるため、不透明な状況である。						
	前年標準価格	26,900 円/㎡				旧郡部の住宅地域であり、義務教育施設等も付近に存し一定の利便性は確保されているものの、地縁的選好性が強く需要は弱含みである。						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地		[要因]	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-2.2 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和3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, 群馬土地株式会社. Includes 前橋(県)-28, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 福田 清隆 印. Also includes 鑑定評価額 3,870,000 円 and 1㎡当たりの価格 24,200 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和3年7月1日 and 令和3年7月8日, and values like 正常価格 and 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地: 前橋市茂木町392番3. (2) 範囲: 東100m, 西50m, 南100m, 北50m. (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/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は大胡地区の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 周辺には共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心. (8) 公示価格: 前橋-13, 20,700 円/㎡. (9) 指定基準地: 伊勢崎(県)-16, 26,600 円/㎡. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 24,500 円/㎡, 変動率 -1.2%.

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		
前橋(県)-29	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太	印
鑑定評価額	3,240,000 円		1㎡当たりの価格		16,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月12日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市堀越町1597番10				地積(㎡)	201	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)(70,200)						
	台形1:1.5	住宅W2	一般住宅、農家住宅等が見られる農地の多い住宅地域	東6m市道	水道	大胡2km		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東15m、西160m、南170m、北430m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約18m、規模216㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	大胡地区郊外の傾斜地勢の住宅地域	街路	基準方位北6.0m市道	交通施設	大胡駅北方2km	法令	(都)(70,200)					
	地域要因の将来予測	赤城山の南麓、荒砥川右岸に位置する大胡地区郊外の住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られない。需要に乏しく地価は当面の間は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	16,100 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市旧都部を中心とする住宅地域一円。主たる需要者は前橋市内に通勤する30代から40代を中心とする総額を抑えた一次取得者層である。日用品・最寄品等の販売施設は乏しく利便性の劣るエリアであることに加え、地縁的選好性が強い為、同一需給圏外からの転入者は少なく、需要は弱含み傾向にある。需要の中心価格帯は土地のみ(60坪~70坪程度)で、総額300万円~400万円程度、新築戸建住宅で1,000万円台後半である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は農家住宅等が見られる農地の多い郊外の住宅地域で、主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であることから、対象不動産に賃貸用の建物の建築を想定することは現実的ではなく、収益価格の適用は断念した。対象不動産の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であるため、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	前橋-2	[98.7]	100	100	[102.0]	16,100		環境	0.0	交通	+3.0	環境	+41.0
	公示価格	23,200 円/㎡	100	[101.0]	[143.8]	100		画地	+1.0	行政	-1.0	行政	-1.0	
								その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	伊勢崎(県)-16		[100.0]	100	100	[102.0]	16,100		交通	0.0	交通	+4.0	環境	+60.0
	前年指定基準地の価格	26,600 円/㎡	100	[101.0]	[166.4]	100		画地	+1.0	行政	0.0	行政	0.0	
								その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[要因] 不動産市況は新型コロナウイルス感染症の影響による感染拡大又は終息の行方によりその影響は大きく異なるため、不透明な状況である。									
	前年標準価格	16,400 円/㎡			[地域] 旧都部の大胡地区郊外の住宅地域であり、地縁的選好性が強く需要は弱含みである。									
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	標準地番号													
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	-1.8 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和3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)石川不動産鑑定士事務所. Includes details for 前橋(県)-31, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 石川 直美 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. Includes dates like 令和3年7月1日 and 令和3年6月15日.

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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed descriptions of the site and market conditions.

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三満不動産鑑定事務所
前橋(県)-32	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇 印
鑑定評価額	5,340,000 円	1㎡当たりの価格	27,100 円/㎡	

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市富士見町時沢字明神2196番14				地積(㎡)	197	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)1中専(50,100)							
	1.5:1	住宅W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南4.5m市道	水道、下水	前橋6.9km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南100m、北100m 標準的使用 低層住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約16.5m、奥行約12.0m、規模197㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4.5m市道	交通施設	前橋駅北方6.9km 法令(都)1中専(50,100) 規制							
	地域要因の将来予測	周辺地域に建売分譲地等が増加しつつあるが、近隣地域には特に変動はなく、今後も概ね現状維持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 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 27,100 円/㎡					内訳	標準化補正						
	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、前橋市郊外の旧郡部を中心とした圏域に存する住宅地。需要者は第一次取得者が中心。対象標準地は旧郡部の市街地中心部に比較的接近した郊外の地域で、相対的割安感から取引は堅調に推移している。土地は500万円～700万円前後、新築の戸建物件で1400万円～1800万円前後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	評価対象不動産は前橋市郊外の住宅地域に存し、自己使用目的の居宅としての需要が中心である。また、画地規模が小さく賃貸共同住宅を想定することは現実的でないため、収益価格は求めなかった。したがって、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地を規準とした価格も踏まえて鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	渋川-2	[99.7]	100	100	[103.0]	27,100	内訳	交通	0.0	環境	+29.5	行政	0.0
	公示価格	38,000 円/㎡	100	[103.0]	[140.0]	100		内訳	画地	+3.0	行政	0.0	その他	0.0
								内訳	行政	0.0	その他	0.0		
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		内訳	交通		環境		行政		
	円/㎡	100	[]	[]	100		内訳	画地		行政		その他		
							内訳	その他						
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[一般的要因] 県庁所在地で人口は微減傾向。新設住宅着工戸数は2024戸/年で前年比-2.7%、一昨年比-16.5%で、先行不透明感もある。									
	継続	新規	前年標準価格 27,200 円/㎡		[地域要因] 特に大きな変動要因はない。									
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			価格変動要因の	[個別的要因] 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/㎡												
	変動率	年間 -0.4%	半年間 %											

鑑定評価書 (令和3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, 三満不動産鑑定事務所. Includes details for 前橋(県)-33, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 保坂 充勇.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和3年7月1日 and 令和3年7月7日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 前橋市富士見町田島字新井867番3. (2) 近隣地域: 東250m, 西150m, 南100m, 北100m. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 24,100 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、前橋市郊外の旧郡部を中心とした圏域に存する住宅地. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 評価対象不動産は前橋市郊外の住宅地域に存し、自己使用目的の居宅としての需要が中心である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 標準地番号 渋川-2, 公示価格 38,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の検討: 対年標準価格等の前か, 変動率 年間 -1.6%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三満不動産鑑定事務所
前橋(県)-34	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇 印
鑑定評価額	9,990,000 円	1㎡当たりの価格	30,100 円/㎡	

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市富士見町原之郷字諏訪場1572番2				地積 (㎡)	332 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都) (70, 200)				
	1:1.5	住宅 W1	一般住宅のほか店舗・事業所等が見られる県道沿いの住宅地域	西8.6m県道	水道、下水	前橋 7.3km	(その他) 特定用途制限地域				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 150 m、北 100 m 標準的使用 低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口 約 15.2 m、奥行 約 21.9 m、規模 332 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 8.6 m市道	交通施設	前橋駅 北方7.3km 法令 (都) (70, 200) 規制				
	地域要因の将来予測	特に変動はなく、今後も概ね現状維持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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 30,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は、前橋市郊外の旧郡部を中心とした圏域に存する住宅地。需要者は第一次取得者が中心。旧郡部の市街地郊外の店舗・事業所等も混在する幹線道路沿いの住宅地で、需要はやや弱めに推移をしている。土地は1000万円前後、新築の戸建物件で2400万円前後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	評価対象不動産は前橋市郊外の住宅地域に存し、自己使用目的の居宅としての需要が中心である。また旧富士見町内でもより郊外に存するため、土地の収益性を求めて積極投資する市場が成立していない地域であり、収益価格は求められなかった。したがって、市場性を反映した比準価格を中心とし、地価公示地価格との検討や、県道沿いの混在住宅地であるという地域の特性等を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	標準地番号 渋川-2							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格 38,000 円/㎡	[99.7] / 100	100 [103.0]	100 [123.5]	[101.0] / 100	30,100		画地 +3.0	行政 0.0		
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対年の標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	[一般的要因] 県庁所在地で人口は微減傾向。新設住宅着工戸数は2024戸/年で前年比-2.7%、一昨年比-16.5%で、先行不透明感もある。							
	継続 新規			[地域要因] 特に大きな変化は見られない。							
	前年標準価格 30,600 円/㎡			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討										
	代表標準地 標準地	標準地番号									
	公示価格 円/㎡	変動率		年間 -1.6% 半年間 %							

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		
前橋(県)-35	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	福田 清隆	印
鑑定評価額	14,100,000 円		1㎡当たりの価格		60,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価	[令和3年1月]	48,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市大友町二丁目10番33				地積(㎡)	233	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1住居(60,200)							
	1:1	住宅W2	一般住宅にアパートも見られる区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	新前橋1.3km	(その他)							
(2)近隣地域	範囲	東150m、西80m、南100m、北100m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約16m、規模240㎡程度、形状ほぼ正方形			地域的特性	特記事項	市街地西方外周部の住宅地域							
	地域的要因の将来予測	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横這い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 0.0								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	60,400 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	同一需給圏は前橋市の市街地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。市場での中心価格は画地規模240㎡程度で土地は1,500万円程度、新築の戸建住宅は2,800万円程度である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前橋-12	公示価格	[100.2]	100	100	[100.0]	60,300	標準化補正	交通	0.0	環境	+27.5	行政	0.0
	80,600 円/㎡	100	[105.0]	[127.5]	100			内訳	画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0
									その他	0.0				
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			標準化補正	交通		環境		行政	
	円/㎡	100	[]	[]	100				画地		行政		その他	
									その他					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	景気は先行き不透明感が増大。県庁所在地で行政、経済等の中心である地方拠点都市。人口は微減傾向。								
	前年標準価格	60,400 円/㎡				[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堅調で、新型コロナウイルス感染症の影響は殆どない。							
-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地		[個別的]	個別的要因に変動はない。									
標準地番号	標準地													
公示価格	円/㎡													
変動率	年間	0.0 %	半年間	%										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)-36	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清 印
鑑定評価額	18,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	31,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価又は倍率	[令和3年1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和3年6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	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市下佐鳥町83番				地積 (m ²)	587 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70, 200)							
	台形 1:1.2	住宅 L S 2	農家住宅、一般住宅が混在する既成の住宅地域	北6m市道	水道	前橋大島 2.8km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 70 m、北 150 m		標準の使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約 22 m、奥行約 25 m、規模		550 m ² 程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	農家住宅、一般住宅が混在する市街化調整区域内の住宅地域。	街路	標準方位北 6 m 市道	交通施設	前橋大島駅 南西方 2.8 km	法令規制 「調区」(70, 200)						
	地域要因の将来予測	前橋市南方郊外の住宅地域で市街化調整区域としての行政的制約の程度に変化はなく、地価は弱含み傾向にて推移するものと予測する。新型コロナウイルス感染拡大の周辺開発動向への影響は落ち着きを取り戻しつつある。												
(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	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		31,000 円/m ²		形状		0.0						
	収益還元法	収益価格		/ 円/m ²										
	原価法	積算価格		/ 円/m ²										
	開発法	開発法による価格		/ 円/m ²										
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市郊外の市街化調整区域内の住宅地域である。需要者は前橋市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心である。近隣地域は農家住宅、一般住宅が混在する市街化調整区域内の住宅地域であり需要は弱い。売買の中心価格帯は土地 800 ~ 2,000 万円程度、新築住宅 2,500 万円前後で規模品等によりばらつきがある。なお新型コロナウイルス感染拡大の開発動向への影響は落ち着きを取り戻しつつある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については市街化調整区域内の住宅地域で賃貸市場は成立していないため適用できなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	前橋-30								交通	0.0	環境	交通	-3.0
	公示価格	24,700 円/m ²	[99.0 / 100]	100 [101.0]	100 [77.6]	[100.0 / 100]	31,200		画地	0.0	行政	行政	-20.0	
									行政	0.0	その他	行政	0.0	
									その他	0.0		その他	0.0	
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	円/m ²	[]	100 []	100 []	[]			交通		環境	交通		
									画地		行政	行政		
									その他		その他	その他		
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況	一般的要因				前橋市は人口微減、高齢化率上昇。土地取引件数安定、新設住宅着工戸数は減少。旧郡部の需要は弱い。コロナ禍の影響は地域で異なる。					
	前年標準価格	31,200 円/m ²			地域要因				近隣地域での変化は見られないが、周辺地域で日赤病院開院、S C、工業団地拡張等が見られる。コロナ禍の影響は落ち着きつつある。					
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地		個別的要因				特筆すべき個別的要因の変動はない。						
	標準地番号	円/m ²												
	公示価格	円/m ²												
	変動率	年間	-0.6 %	半年間	%									