

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱岡田不動産鑑定事務所	
高崎(県)-1	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰	
鑑定評価額		9,280,000 円		1㎡当たりの価格	
				33,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月9日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年4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		高崎市八幡町字築山719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低専(40,80)  (その他)						
	1:1.5	住宅W2	中規模の一般住宅を中心に農地も介在する住宅地域	東4m市道	水道、ガス、下水	群馬八幡1.2km								
(2)近隣地域	範囲	東80m、西360m、南190m、北100m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約20m、規模260㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	高崎市西部に位置する、やや丘陵地勢の住宅地域	街路	基準方位北4.0m市道	交通施設	群馬八幡駅北西方1.2km	法令	1低専(40,80)					
	地域要因の将来予測	街路の幅員等や生活利便性にやや劣る丘陵地勢の住宅地域。近年、丘陵地勢の住宅地の需要は弱含みで、市況は停滞傾向が継続している。したがって、地価動向は引き続き下落傾向を予測する。												
(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	34,200 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	15,500 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	同一需給圏は高崎市西部の「群馬八幡」駅を最寄りとする住宅地を中心に、安中市東部をも含む広域的な住宅地域と把握した。需要者の中心は高崎市や安中市に勤務または在住する自己住居の取得を目的とする一次取得者層が大半を占める。小規模な宅地分譲による土地供給もあるが、丘陵地勢の住宅地域で、需要は低調である。土地は200㎡程度で700万円前後、新築の戸建住宅は2,000万円前後の物件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	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。周辺には共同住宅も見られるが、賃貸市場では土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、更に地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	標準地番号	高崎-26					33,400		交通	0.0	交通		+5.0	環境
	公示価格	37,700 円/㎡	[99.1] 100	100 [105.0]	100 [109.8]	100		環境	0.0	環境	+0.5	行政	+1.0	
								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	高崎(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	42,600 円/㎡	[99.5] 100	100 [102.0]	100 [127.8]	100	33,500		交通	0.0	交通		+5.0	環境
								環境	0.0	環境	+17.0	行政	+1.0	
								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	34,000 円/㎡	[要因] 一般的 人口約37万人を擁する中核市。高崎駅を中心に大規模な商業施設、公共施設等が集積し、北関東を代表する都市として発展している。 [地域] 丘陵地に展開された旧来からの住宅地域で、郊外に所在し、高低差や、街路条件等から需要は弱含みである。 [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	-1.5%	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
高崎(県)-2	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	19,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	126,000 円/m <sup>2</sup>	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	98,000 円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和5年6月14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	高崎市北双葉町10番6 「北双葉町4-2」				地積 (m <sup>2</sup> )	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	2住居 (60, 200)					
	1:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並び利便性の良い住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	高崎 810m	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 30 m、南 50 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 12.5 m、奥行約 12.0 m、規模 150 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形										
	地域的特性	特記事項	J R高崎への接近性が良好な住宅地域	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	高崎駅 南東方810m	法令規制	2住居 (60, 200)			
	地域要因の将来予測	J R高崎駅を中心とした周辺地域での土地需要は高く、近隣の大規模再開発事業は再開が決定し将来的な期待も高まっていることから、今後も発展的に推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	126,000 円/m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市街地及びその周辺地域に存する価格高位の住宅地域である。需要の中心は40代以上の高崎市在住の高所得者層で、市外からの転入も少なくない。高崎市街地は整備が進み利便性が大きく向上していることから都心回帰傾向が続いており、大規模再開発事業再開も相まって需要が高いまま推移している。市場の中心価格帯は土地で2,000万円~3,000万円程度、新築戸建住宅は4,000~5,000万円程度が取引の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益還元法は、標準地の規模により適切な共同住宅を想定することが困難であるため、適用を見送った。標準地は低層一般住宅が建ち並び住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	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 <sup>2</sup> )	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 高崎-10							交通	0.0		交通	+1.0
	公示価格	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	[100.0] 100	126,000	環境	0.0	画地	0.0	行政	0.0
		122,000 円/m <sup>2</sup>					行政	0.0	その他	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/m <sup>2</sup> )	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	高崎(県)-8							交通	0.0		交通	+3.0
	前年指定基準地の価格	[103.8] 100	100 [105.0]	100 [82.9]	[100.0] 100	126,000	環境	0.0	画地	+5.0	行政	0.0
		106,000 円/m <sup>2</sup>					行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0
							その他	0.0				
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因]	継続的な物価高や木材価格の高止まり傾向などの影響を受けて、今後住宅需要が弱含む可能性がある。						
	前年標準価格	121,000 円/m <sup>2</sup>				[地域要因]	高崎駅周辺でのマンション需要は高く、市街地への人口集中傾向が続いている。					
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							
	代表標準地 標準地											
	標準地番号											
	公示価格	円/m <sup>2</sup>										
	変動率	年間	+4.1 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社コンサルティング4U. Includes 高崎(県)-3, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 茂原 太年.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes 令和5年7月1日, 令和5年6月14日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月6日, 正常価格, 令和5年1月, 路線価又は倍率, 円/m², 倍, 個別.

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: 所在及び地番並びに「住居表示」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, 地積, 185, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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 +4.0. (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、高崎市郊外の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、規範性の高い複数の取引事例から試算した信頼性の高い価格である. (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地, 公示価格, 73,700 円/m². (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 標準地が共通地点, 変動率.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
高崎(県)-4	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	14,200,000 円	1㎡当たりの価格	45,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市北久保町9番11外				地積(㎡)	310	法令上の規制等	2中専(60,200)			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)				
	1:1.5	住宅W2	一般住宅の中に空地等が見られる区画整理済の住宅地域	北東6m市道、南東側道	水道、下水	群馬八幡2.7km						
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西150m、南150m、北130m			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20m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北6.0m市道	交通施設	群馬八幡駅東方2.7km	法令規制	2中専(60,200)			
	地域要因の将来予測	区画整理済みの郊外住宅地域で、近隣のスーパー開業により生活利便性が向上したが、地価への影響は特に見られなかった。今後は新駅開業が期待されるが、現段階では周辺地価への影響は見られない。										
(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	45,900 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	27,200 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市の市街地外周部及び郊外の住宅地域。需要者は高崎市に在住又は勤務する自己利用を目的とする個人が中心で、周辺市町村からの転入も見られる。近隣地域は区画整然とした住宅地域であるが、浸水リスクの可能性から競争力はやや弱い。しかし、今後は新駅開業が予定されていることから需給動向に影響する可能性がある。中心価格帯は土地200㎡程度で1,000万円前後、新築の戸建住宅は2,500万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅も見受けられるが、自用目的の取引が中心で、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算された。当該地域は、収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であるので、より実証性の高い比準価格を重視し、収益価格を参考として、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	高崎(県)-5	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	60,000 円/㎡	[102.0]	100	100	[102.0]	46,000					
			100	[102.0]	[133.1]	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 46,200 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									
		標準地番号	公示価格 円/㎡									
	変動率	年間	-0.6 %	半年間								
			%									
	変動状況	[要因] 一般的 県内景気は、供給制約や資源高などの影響を受けつつも、持ち直している。住宅投資は、横ばい圏内の動きとなっている。 [要因] 地域 利便性の良好な住宅地域であるが、他の郊外新興住宅地との競合関係に鑑み、浸水リスクがあることから選好で劣り、地価は下落傾向。 [要因] 個別的 個別的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	有限会社君島不動産鑑定士事務所
高崎(県)-5	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸
鑑定評価額	20,200,000 円	1㎡当たりの価格	61,200 円/㎡	

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市石原町字川久保4143番1 (石原東22街区4143-1)				地積 (㎡)	330 ( )	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	一般住宅の中に空地等が見られる区画整理中の住宅地域	北東6m市道	水道、ガス、下水	高崎2.5km (その他)								
(2)近隣地域	範囲	東60m、西300m、南280m、北120m			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20m、規模300㎡程度			形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	街路	基準方位	交通施設	高崎駅	法令							
		市南部郊外の住宅地域で良好な住環境を形成している	北6m市道	北		南西方2.5km	1低専 (40,80)							
	地域要因の将来予測	一般住宅の中に空地等が見られる区画整理中の住宅地域で、今後も良好な住環境を維持すると予測する。住宅地における相対的な割安感から需要は底堅く、地価はやや強含みで推移している。												
(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	61,200 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	35,000 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は高崎市街地外延の住宅地域で、需要者は高崎市に在住又は在勤する自己所有を目的とした1次取得者が中心。当地域は土地区画整理事業が進捗中の住環境が良好な住宅地域であり、需要は底堅く推移している。なお、最近では同一土地区画整理事業地内で小規模な建売分譲が見受けられ、当該分譲価格が地域の地価動向に影響を及ぼしている。土地は250㎡程度で1,500万円程度、新築の戸建住宅は3,500万円程度の物件が需要の中心である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も見受けられるが、土地価格に相当する賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。需要の中心は居住の快適性、利便性を重視する自用の住宅であるため、実証性の高い比準価格を重視し、収益価格は参考に止め、さらに昨今の経済情勢並びに代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公示価格	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	高崎-16								交通	0.0		交通	-2.0
	公示価格	62,900 円/㎡	[99.9]	100	100	[102.0]	61,700			環境	0.0		環境	0.0
			100	[105.0]	[99.0]	100				画地	+5.0		行政	+1.0
										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	[ ]				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		価格変動要因の	[ 要因 ]	一般的		県内最大の人口を有する都市であるが、商業地は高崎駅周辺を除き商況が低迷し、住宅地は生活利便性の高低により二極化が進んでいる。						
	前年標準価格	60,000 円/㎡				[ 地域 ]		居住環境が良好な区画整理中の住宅地域で、需要は底堅く、地価はやや強含みで推移している。						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地				[ 個別的 ]		個別的的要因に変動はない。						
	標準地番号	標準地												
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	+2.0 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
高崎(県)-6	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	6,480,000 円		1㎡当たりの価格	32,100 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市鼻高町41番27				地積(㎡)	202	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)					
	1.5:1	住宅W2	区画整理済みで中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南5m市道	水道、下水	群馬八幡2km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東670m、西570m、南160m、北90m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約15m、規模200㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位:北5.0m市道	交通施設	群馬八幡駅南西方2km	法令1中専(60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	区画整然とした熟成度の高い住宅団地であるが、空家が増加しており、市街地中心部からもやや遠いことから需要が弱く、地価は下落傾向で推移しており、今後もこの傾向が継続するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +5.0					
(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	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市の外周部及び郊外の住宅地域。需要者は高崎市及び周辺市町に居住又は勤務している一次取得者層が中心である。熟成度の高い住宅団地であるが、老朽化が進み、空家も増えていることから住環境としてはやや劣り、需要は弱含みで推移している。需要の中心価格帯は、土地が800万円程度、新築の戸建住宅は2200万円程度の物件である。当該地域におけるコロナウイルス感染症の影響は少ないものと思料する。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅団地であることから、共同住宅は見受けられず、賃貸市場が想定できないため、収益価格の試算は行わなかった。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	高崎(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	42,600 円/㎡	[ 99.5 ]	100	100	[ 105.0 ]	32,100					
(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	32,700 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 -1.8 %	半年間 %									
	変動状況要因	<p>[ 一般的 ] 県内景気は、供給制約や資源高などの影響を受けつつも、持ち直している。住宅投資は、横ばい圏内の動きとなっている。</p> <p>[ 地域 ] 区画整然とした住宅団地であるが、団地内建物の老朽化が進み空家も増加中で、土地需要は弱含みで推移している。</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	㈱岡田不動産鑑定事務所	
高崎(県)-7	群馬県	第2	氏名	岡田 忠彰	
鑑定評価額		18,800,000 円	1㎡当たりの価格		80,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月9日	(6)路線価	[令和5年1月]	64,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年4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	高崎市矢中町43番3				地積(㎡)	235	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)							
	1:1.5	住宅LS2	一般住宅の多い区画整理済の住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	倉賀野1.6km		(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東80m、西70m、南60m、北80m			標準的使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約18m、規模250㎡程度、形状長方形													
	地域的特性	特記事項	区画整然とした熟成度の高い住宅地域	街路	基準方位北北6.0m市道	交通施設	倉賀野駅北西方1.6km	法令規制	1中専(60,200)						
	地域要因の将来予測	高崎市のやや郊外に存するものの、区画が整然としており、利便施設も適正に配置されている。高級住宅地としての様相が増しており、需要は底堅く推移するものと予測する。													
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	80,000 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	同一需給圏は高崎市東口方面のやや郊外に位置する区画整理済みの住宅地域と把握した。需要の中心は高崎市内在住の一次取得者が中心で、市外からの転入も少なくない。生活利便施設への接近性が良好であり、区画整然とした住環境が好まれ、底堅い需要が見込まれる地域である。市場の中心価格帯は土地で1,800万円~2,000万円程度、新築戸建住宅は3,000万円~4,000万円程度が取引の中心である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。収益還元法は、規模が小さいことから、経済合理的な共同住宅を想定することが困難であるため適用しない。居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号	高崎-8							交通	0.0	交通		+4.0	環境	-12.0
	公示価格	76,400 円/㎡	[100.4] 100	100 [105.0]	100 [91.5]	[100.0] 100	79,800	環境	0.0	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	高崎(県)-8	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	106,000 円/㎡	[102.9] 100	100 [105.0]	100 [129.8]	[100.0] 100	80,000		交通	0.0	交通		+12.0	環境	+19.5
	前年標準価格	79,300 円/㎡						画地	+5.0	行政	0.0	その他	0.0		
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続				[要因]									
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地			[地域]									
	標準地番号	公示価格	円/㎡		[個別的要因]										
	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	株式会社海老沼不動産鑑定
高崎(県)-8	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	19,800,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 86,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種類
(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	高崎市東町241番7外				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	2住居 (60, 200)	
	1:1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い利便性の良い住宅地域	南4.5m市道	水道、ガス、下水	高崎 700m	(その他) (60, 180)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 80 m、南 70 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 15 m、規模 180㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	J R高崎への接近性が良好な住宅地域	街路	基準方位北 4.5 m市道	交通施設	高崎駅 北東方700m	法令 2住居 (60, 180) 規制
	地域要因の将来予測	J R高崎駅を中心とした周辺地域での土地需要は高く、今後も発展的に推移するものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	110,000 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	同一需給圏は高崎市街地及びその周辺地域に存する価格高位の住宅地域である。需要の中心は40代以上の高崎市在住の高所得者層で、市外からの転入も少なくない。高崎市街地は整備が進み利便性が大きく向上していることから都心回帰傾向が続いており、大規模再開発事業再開も相まって需要が高いまま推移している。市場の中心価格帯は土地で2,000万円~3,000万円程度、新築戸建住宅は4,000~5,000万円程度が取引の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益還元法は、標準地の規模により適切な共同住宅を想定することが困難であるため、適用を見送った。標準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、地価公示標準地との検討を踏まえ、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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 地域要因 +3.0
	標準地番号 高崎-10						標準化補正	交通 0.0 交通 -2.0
	公示価格 122,000 円/㎡	[101.0] / 100	100 [100.0]	100 [117.1]	[105.0] / 100	110,000	環境 0.0 環境 +16.0	
							画地 0.0 行政 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正	交通 0.0 交通
							環境 0.0 環境	
							画地 0.0 行政	
							行政 0.0 その他	
(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 106,000 円/㎡		[ 一般的 ] 継続的な物価高や木材価格の高止まり傾向などの影響を受けて、今後住宅需要が弱含む可能性がある。	[ 地域 ] 高崎駅周辺でのマンション需要は高く、市街地への人口集中傾向が続いている。	[ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。	[ 要因 ]	
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号					
	変動率	年間 +3.8 %	半年間 %					



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社君島不動産鑑定士事務所
高崎(県)-9	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸
鑑定評価額	11,900,000 円		1㎡当たりの価格	59,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	47,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市浜尻町字八坂西996番17				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		1低専(40,80)				
	1:2	住宅W2	中規模一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	高崎問屋町1.1km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西80m、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13m、奥行約15m、規模200㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	小学校や幹線道路まで近く生活利便性の良好な住宅地域	街路	基準方位北5m市道	交通施設	高崎問屋町駅北方1.1km	法令規制	1低専(40,80)			
	地域要因の将来予測	熟成度が比較的高い住宅地域であるが、近年はミニ開発された小規模分譲地も人気があり、売れ行きは好調である。最寄駅への利便性も良好で、需要は今後も堅調にて推移することが予測される。										
(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	59,000 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	同一需給圏は高崎市街地及びその外縁部に位置する住宅地域である。需要者の中心は高崎市及び周辺市町に在住、在勤する自己住居を目的とする勤労者世帯である。既成住宅地域のため画地や街路の整然性にやや劣るものの、商業施設や最寄駅への利便性が良好なため需要は底堅く、地価はやや強含みで推移している。市場の中心となる価格帯は、土地は200㎡程度で1,200万円程度であるが、新築戸建住宅は3,000万円～3,500万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅等の賃貸物件も見受けられるが、対象基準地は画地規模が小さく、経済合理性の高い共同住宅の想定が困難であるため収益価格を求めなかった。一方、比準価格は市場性に着目し実際の取引事例から求められており、実証的で客観性を有する。よって、実証性が高い比準価格を採用し、さらに昨今の経済情勢並びに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	高崎(県)-5	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	60,000 円/㎡	[102.0]	100	100	[102.0]	58,800					
			100	[102.0]	[104.0]	100						
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	58,300 円/㎡								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間 +1.2 %	半年間 %									
	変動状況	[要因] 一般的 県内最大の人口を有する都市であるが、商業地は高崎駅周辺を除き商況が低迷し、住宅地は生活利便性の高低により二極化が進んでいる。 [要因] 地域 最寄駅や小学校などへの接近性が良好な住宅地域であり、分譲住宅の売れ行きも好調で、需要は堅調に推移している。 [要因] 個別的 個別的的要因に変動はない。										

鑑定評価書 (令和5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 高崎(県)-10, 群馬県, 群馬第2, 石田 寛.

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 and price types.

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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格等の前か.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
高崎(県)-11	群馬県	第2	氏名	海老沼 宏次
鑑定評価額	12,700,000 円	1㎡当たりの価格	108,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月] 85,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月14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	高崎市和田町2番6外「和田町1-12」				地積 (㎡)	118	法令上の規制等	商業 (80,400) 準防					
	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	高崎 800m	(その他) (90,348)						
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西90m、南20m、北70m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約12m、規模150㎡程度、形状正方形				地域的特性	特記事項	J R高崎への接近性が良好な住宅地域	街路	標準方位北 5.8m市道	交通	高崎駅 南西方800m	法令	商業 (90,348) 準防
	地域要因の将来予測	J R高崎駅を中心とした周辺地域での土地需要は高く、今後も発展的に推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	108,000 円/㎡			(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市街地及びその周辺地域に存する価格高位の住宅地域である。需要の中心は40代以上の高崎市在住の高所得者層で、市外からの転入も少なくない。高崎市街地は整備が進み利便性が大きく向上していることから都心回帰傾向が続いており、大規模再開発事業再開も相まって需要が高いまま推移している。市場の中心価格帯は土地で2,000万円~3,000万円程度、新築戸建住宅は4,000~5,000万円程度が取引の中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益還元法は、標準地の規模により適切な共同住宅を想定することが困難であるため、適用を見送った。標準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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	対象基準地の標準価格 (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	高崎-2	[100.5] 100	100 [105.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	108,000		交通	0.0	交通		-2.0	環境
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	高崎(県)-8	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格	106,000 円/㎡	[103.8] 100	100 [105.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	108,000		交通	0.0	交通		0.0	環境
(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	105,000 円/㎡			価格変動要因の	[一般的要因] 継続的な物価高や木材価格の高止まり傾向などの影響を受けて、今後住宅需要が弱含む可能性がある。					
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡			[地域要因] 高崎駅周辺でのマンション需要は高く、市街地への人口集中傾向が続いている。					
	変動率	年間	+2.9%	半年間	%		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
高崎(県)-12	群馬県	第2	氏名	海老沼 宏次
鑑定評価額	13,700,000 円	1㎡当たりの価格	68,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月] 54,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月14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	高崎市八千代町三丁目17番4「八千代町3-17-11」				地積 (㎡)	200 ( )	法令上の規制等	2 中専 (60, 200)			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(その他)					
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を中心に医院や事務所等も見られる住宅地域	南西6m市道	水道、ガス、下水	高崎 2.7km						
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 200 m、南 250 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 12.0 m、奥行約 17.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	区画整然とした烏川以西の住宅地域	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	高崎駅 西方2.7km	法令	2 中専 (60, 200)			
	地域要因の将来予測	市街地への接近性が相対的に良好な地域であるため、土地需要は根強いものがある。一方で烏川以西という地理的条件から発展的な要素にやや欠け、今後も現状を維持しながら熟成度を高めていくものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +4.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	68,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市街地外周部及び郊外に存する価格中位の住宅地域。需要の中心は30代の高崎市内在住の勤労者が中心で、市外からの転入も少なくない。また生活利便施設への接近性が良好なことから、実需が見込める地域である。市場の中心価格帯は土地で1,000万円～1,500万円程度、新築戸建住宅は3,000～4,000万円前後が取引の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益還元法は、標準地の規模により適切な共同住宅を想定することが困難であるため、適用を見送った。標準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号 高崎-4							交通	0.0		交通	-7.0
	公示価格	[100.2] 100	100 [103.0]	100 [109.0]	[104.0] 100	68,400	環境	0.0	環境	+16.0	行政	0.0
	73,700 円/㎡						画地	+3.0	行政	0.0	その他	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 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			交通			交通	
	円/㎡						環境		環境		行政	
							画地		行政		その他	
							その他					
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規										
	前年標準価格	68,000 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	+0.4 %	半年間	%	[ 変動状況 ]						
						[ 要因 ] 継続的な物価高や木材価格の高止まり傾向などの影響を受けて、今後住宅需要が弱含む可能性がある。						
						[ 要因 ] 成熟した郊外の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。						
						[ 要因 ] 個別的要因に変動はない。						

# 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所	
高崎(県)-13	群馬県	第2	氏名	石川 健太郎	
鑑定評価額		24,700,000 円		1㎡当たりの価格	
				91,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	73,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市中居町字西屋敷182番3			地積(㎡)	270	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)					
	1:1.5	住宅W2	一般住宅を中心とし、 医院、店舗も混在する住宅地域	西9m市道	水道、ガス、下水	高崎1.8km							
(2)近隣地域	範囲	東100m、西30m、南80m、北70m			標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約18m、規模250㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	店舗等も混在する環状線背後の住宅地域	街路	標準方位北9m市道	交通施設	高崎駅南東方1.8km	法令	1住居(60,200)  規制				
地域要因の将来予測	高崎駅東口圏域内の環状線背後に位置する住宅地域で、交通利便性、生活利便性等が良好な為、需要は強含みである。周囲に新規分譲等も見受けられ、地価も上昇傾向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 +2.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	93,300 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	42,200 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は高崎市街地及びその外周部に位置する住宅地域である。需要者の中心は高崎市内広域の在住者、周辺市町村からの転入者で第1次取得者が多く見受けられる。当該圏域では住環境の良好な地域とそれ以外で二極化している。当該地域は街路条件及び生活利便性が良好な住宅地域で、需要は相対的に強含みで推移している。中心となる価格帯は土地が200m程度で2,000万円前後、新築住宅を含む場合で3,000~4,000万円程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的が主で、類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集出来た。基準地の存する地域は共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心の地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。快適性を重視する住宅地域であるので、信頼性の有る取引事例より求めた比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100						
(9)指定からの検討	指定基準地番号	高崎(県)-8	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	106,000 円/㎡	[102.9]	100	100	[102.0]	91,300						
			100	[105.0]	[116.1]	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	90,600 円/㎡								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡							
変動率	年間	+1.0 %	半年間	%									
				価格変動要因		[ 一般的 ] コロナ禍の影響は薄れ、景気は回復基調にあるものの、国際情勢、物価上昇に伴う建築費高騰及び金融市場の動向等が懸念される。 [ 地域 ] 街路条件、生活利便性が良好な環状線背後に位置する人気の住宅地域である為、地価は上昇傾向を維持している。 [ 個別的 ] 個別的要因の変動は特に無い。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
高崎(県)-14	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額	21,700,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	74,600 円/m <sup>2</sup>

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 5年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 5年 1月]	59,000 円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 5年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市東員沢町二丁目 4 番 3 外			地積 (m <sup>2</sup> )	291	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40, 80)						
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、アパートの中に空地等が見られる区画整理済の住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	高崎問屋町 1.7km		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 350 m、西 100 m、南 30 m、北 200 m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	区画整理済みで住環境良好	街路	基準方位北 6.0 m市道	交通施設	高崎問屋町駅 東方 1.7km	法令	1 低専 (40, 80)					
	地域要因の将来予測	区画整理済みで良好な居住環境を形成する人気エリアのため需要は底堅く、地価は暫く上昇傾向にて推移して行くものと予測する。												
(3) 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	74,600 円/m <sup>2</sup>											
	収益還元法	収益価格	41,800 円/m <sup>2</sup>											
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>											
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>											
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市内の住宅地域である。需要者は高崎市を中心に周辺市町村の自己所有を目的とした勤労者世帯が中心である。街路が入り組む住宅地域が多い当市の中では、街路街区の整然とし利便性に富む等良好な居住環境を形成している地域の需要は相対的に高く、需給は比較的安定傾向にある。市場の中心的価格帯は、土地で 15000 ~ 20000 万円、新築住宅で 30000 万円 ~ 35000 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	周辺には賃貸物件も見受けられるが、遊休資産の利活用等を念頭にいた形式的な収入を期待する程度と見受けられ、かつ需要の中心は自用の住宅であるため、収益価格はやや低位に試算された。主な需要が快適性を重視する住宅地域であるため、実証性の高い比準価格を採用し、収益価格は参考に止め鑑定評価額を上記のとおり決定した。尚、当該決定額は代表標準地との均衡が得られており妥当である。													
(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/m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	高崎-4					74,600		環境	0.0	交通		-3.0	環境
	公示価格	73,700 円/m <sup>2</sup>	[ 100.1 ] / 100	100 / [ 103.0 ]	100 / [ 96.0 ]	[ 100.0 ] / 100		画地	+3.0	行政	0.0	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/m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			環境		交通			環境	
	円/m <sup>2</sup>							画地		行政		行政		
								その他		その他		その他		
(10) 対象基準地の前年の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の形成状況	[ 要因 ]	北関東の高速交通網の拠点都市であり県内随一の商業都市である。高崎駅周辺等では開発が進み発展が見られるが郊外はやや低迷が続く。								
	継続	新規	前年標準価格 74,000 円/m <sup>2</sup>			街路が整然とする利便性の良い住宅地域で、根強い人気を背景に需要は安定的に推移している。								
	-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討					個別的要因に変動はない。								
	代表標準地	標準地												
	標準地番号													
	公示価格	円/m <sup>2</sup>												
	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	不動産鑑定士事務所
高崎(県)-15	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額	9,720,000 円	1㎡当たりの価格	39,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市新町字下河原731番8			地積(㎡)	246	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1低専(40,80)						
	1:1.5	住宅W2	中規模の一般住宅のほか空地も見られる住宅地域	南西4m市道	水道、ガス、下水	新町1.7km		(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東250m、西280m、南100m、北180m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約18m、規模250㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	陸上自衛隊駐屯地、神流川付近の住宅地域	街路	基準方位北4.0m市道	交通施設	新町駅北東方1.7km	法令	1低専(40,80)					
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした地域で、地域が変貌を遂げる要因はほぼなく、今後とも現状維持傾向にて推移するものと予測され、地価は需要の回復傾向に伴い徐々に安定化に向かうと予測する。												
(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 +4.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は高崎市新町及び隣接する藤岡市の住宅地域である。需要の中心は若年層の新町在住者が中心で、周辺自治体在住の勤労者によるニーズも見られる。自衛隊駐屯地や河川に囲まれ地域には難点も見られるが、新興住宅も散見され、コンパクトな都市形成、良好な住環境が備わっており人気は堅調で、需要は回復基調にある。市場の中心価格帯は土地で1000万円以下、新築戸建住宅は2000万円台中盤が取引の中心である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅地域として熟成した地域で、且つ画地規模が小さく競争力を有する賃貸建物の想定は困難且つ現実的ではないために収益価格の試算は行わなかった。需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。尚、当該決定額は指定基準地等との均衡が得られており妥当である。													
(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	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	高崎-23					39,800		環境	交通	0.0	環境	交通	+7.0
	公示価格	42,400 円/㎡	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [110.2]	100		画地	環境	0.0	行政	行政	+2.0	
								行政	その他	0.0	その他	その他	+1.0	
								その他		0.0			0.0	
(9)指定からの検討	指定基準地番号	高崎(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	42,600 円/㎡	[99.5] 100	100 [102.0]	100 [109.2]	100	39,600		交通	交通	0.0	環境	交通	+6.0
								環境	画地	0.0	行政	環境	-1.0	
								行政	その他	0.0	その他	行政	+1.0	
								その他		0.0		その他	0.0	
(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 39,700 円/㎡		[要因]								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号		[地域]								
				公示価格 円/㎡		[個別的]								
	変動率	年間	-0.5%	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
高崎(県)-16	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額	9,840,000 円	1㎡当たりの価格	42,400 円/㎡	

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市新町字笛木境2270番23				地積(㎡)	232	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	駅や商店街に近い、区画整理済の国道背後の住宅地域	西5m市道	水道、ガス、下水	新町260m	1住居(60,200) (その他)				
(2)近隣地域	範囲	東120m、西220m、南30m、北400m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約15m、規模200㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	駅、国道等に近い利便性の良い住宅地域	街路	基準方位北5.0m市道	交通施設	新町駅北方260m	法令規制 1住居(60,200)			
	地域要因の将来予測	駅、大型店舗等に近い利便性良好な住宅地域のため一定の人気があり、今後も良好な住宅地域として維持し続け、需要は安定化していくと予測する。									
(3)最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	42,400 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	同一需給圏は高崎市新町及び藤岡市の住宅地域である。主たる需要者は高崎市又は藤岡市内の居住者で自己所有を目的とした勤労者世帯が中心となっている。良好な住環境が維持され、駅等に近く利便性が高いこともあって根強い人気を保っており、需給は安定しつつある。市場の中心価格帯は土地で1000万円以下、新築戸建住宅は2000万円台中盤から3000万円未満が取引の中心である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地の画地規模が小さく、有効的な賃貸建物の建築を想定することが非現実的であるため、収益価格の試算は行わなかった。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算された実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +1.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	高崎-23					42,600				
	公示価格	42,400 円/㎡	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	[102.0] 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	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	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[ 要因 ]	北関東の高速交通網の拠点都市であり県内随一の商業都市である。高崎駅周辺等では開発が進み発展が見られるが郊外はやや低迷が続く。					
	前年標準価格	42,600 円/㎡				街路が整然とする住環境、利便性の良い住宅地域で、根強い人気を背景に需要は回復基調にある。					
	-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	-0.5%	半年間	%						



鑑定評価書 (令和5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 高崎(県)-17, 群馬県, 群馬第2, 神林不動産鑑定株式会社.

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 and price types.

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. Contains detailed reasoning for the valuation, including location, area, and market characteristics.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
高崎(県)-18	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	68,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	56,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月14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	高崎市昭和町96番1				地積 (㎡)	272 ( )	法令上の規制等	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) (60, 160)						
(2) 近隣地域	範囲	東 380 m、西 110 m、南 40 m、北 160 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	中心市街地の北方に位置する既成住宅地域	街路	基準方位北、4 m市道	交通施設	北高崎駅 南東方650m	法令規制	1住居 (60, 160)
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心に医院等が混在する利便性が良好な市街地の住宅地域である。市内の住宅地に比し割安感があるため需要は底堅く、地価はやや強含み傾向で推移することが予測される。												
(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		68,600 円/㎡		内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+6.0		
	収益還元法	収益価格		36,500 円/㎡				交通	0.0	交通	-9.0			
	原価法	積算価格		/ 円/㎡				環境	0.0	環境	+14.0			
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡				画地	+3.0	行政	0.0			
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市街地を中心とした住宅地域。需要者は高崎市に在住する自己利用を目的とした勤労者層やファミリー層が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。生活利便性が良好な市街地の既成住宅地域であり、潜在的な需要は底堅いが、供給不足のため取引はあまり見受けられない。土地は200㎡程度で1,400万円程度が取引の中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅も散見されるが、土地価格に見あう賃料水準が形成されていないこと、当該地域は収益性より居住の快適性・利便性を選択の指標とする住宅地域にあることから、収益価格は低位に試算された。当該地域は一般住宅を中心とする住宅地域であるので、実証性の高い取引事例により求めた比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	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	+6.0	
	標準地番号	高崎-4	[ 100.1 ] / 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 110.0 ]	[ 105.0 ] / 100	68,400		交通	0.0	交通	-9.0		
(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	環境	0.0	環境	+14.0			
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	[ ]		画地	+3.0	行政	0.0			
(10) 対前年標準価格等の前か	-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 ]	県内随一の商業都市で県下第1位の人口を有する。新幹線、高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性が高まっている。							
	前年標準価格		67,400 円/㎡				[ 地域要因 ]	地域要因に特段の変化は見られないものの当該地域における不動産市場の需給動向は強含みで推移している。						
	-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。					
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	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所	
高崎(県)-19	群馬県	第2	氏名	石川 健太郎	
鑑定評価額		21,500,000 円		1㎡当たりの価格	
				67,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	54,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市並榎町122番11外			地積(㎡)	335 (18)	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)				
	台形 1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多い利便性の良い既成住宅地域	西5m市道	水道、ガス、下水	北高崎 650m						
(2)近隣地域	範囲	東 310 m、西 70 m、南 210 m、北 90 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 台形									
	地域的特性	特記事項	中小学校等に近接する利便性の良好な既成住宅地域	街路	基準方位北 5 m市道	交通施設	北高崎駅 南西方650m	法令	1住居 (60,200) 規制			
地域要因の将来予測	高崎市街地周辺に位置し、小学校等に近接する交通利便性、生活利便性が良好な住宅地域である為、需要は底堅い。コロナ禍の影響は薄れ、その場所的優位性を背景に地価は上昇傾向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 +2.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 69,200 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 32,500 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は高崎市街地外周部に位置する住宅地域である。需要者の中心は高崎市内広域の在住者、周辺市町村からの転入者で第1次取得者が多く見受けられる。当該圏域では住環境の良好な地域とそれ以外で二極化している。当該地域は街路条件及び生活利便性が良好な住宅地域で、需要は相対的に強含みで推移している。中心となる価格帯は土地が200㎡程度で1,500万円前後、新築住宅を含む場合で2,500~3,500万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的が主で、類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集出来た。基準地の存する地域は共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心の地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。快適性を重視する住宅地域であるので、信頼性の有る取引事例より求めた比準価格を重視し、収益価格を関連付け、代表標準地及び指定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 +3.0
	標準地番号	高崎-4					67,600		交通 0.0	交通 -8.0		
	公示価格		[100.0] 100	100 [103.0]	100 [108.0]	[102.0] 100		環境 0.0	環境 +14.0			
	73,700 円/㎡							画地 +3.0	行政 0.0		行政 0.0	
								行政 0.0	その他 0.0		その他 0.0	
								その他 0.0				
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	高崎(県)-22						67,700		交通 0.0	交通 -8.0		
	前年指定基準地の価格		[100.3] 100	100 [103.0]	100 [108.0]	[102.0] 100		環境 0.0	環境 +14.0			
	73,600 円/㎡							画地 +3.0	行政 0.0		行政 0.0	
								行政 0.0	その他 0.0		その他 0.0	
								その他 0.0				
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格 67,000 円/㎡		[要因] コロナ禍の影響は薄れ、景気は回復基調にあるものの、国際情勢、物価上昇に伴う建築費高騰及び金融市場の動向等が懸念される。					
	-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		[地域] 交通利便性、生活利便性が良好な高崎市街地周辺に位置する住宅地域である為、需要は底堅い。					
	標準地番号		公示価格		円/㎡		[個別的] 個別的要因の変動は特に無い。					
	変動率	年間	+1.2 %	半年間								

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
高崎(県)-20	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	6,670,000 円	1㎡当たりの価格	48,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月6日	(6)路線価	[令和5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5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市石原町字中石原1539番3				地積 (㎡)	138	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)			
	1.5:1	住宅 W2	一般住宅、アパート、店舗併用住宅等が混在する住宅地域	北5.5m市道	水道、下水	高崎 2.4km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 300 m、南 270 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 15 m、奥行約 10 m、規模 150㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	街路条件のやや劣る区画整理区域背後の住宅地域	街路	基準方位北5.5m市道	交通施設	高崎駅 南西方2.4km	法令規制	2中専 (60, 200)		
	地域要因の将来予測	街路条件のやや劣る区画整理地背後の住宅地域で、当面は現状維持傾向で推移すると思料する。地価については今後やや下落傾向で推移すると思料する。									
(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 48,300 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	同一需給圏は高崎市街地周辺部及び郊外の住宅地域。需要者は高崎市を中心に周辺市町村の自己所有を目的とした勤労者世帯が大半を占める。当地域は街路条件がやや劣る住宅地域であることから、不動産に対する需要の動きはやや鈍く、需給動向はやや弱含みとなっている。土地は200㎡前後で1,000万円程度、新築の戸建住宅は2,400万円程度の物件が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域でアパートが見られるが、戸建住宅を中心とする既存住宅地域で、画地規模が小さく市場性のある共同住宅の想定が困難であるため収益還元法の適用は断念した。近隣地域は居住の快適性を重視する居住環境の良好な住宅地域であることから、実証性の高い比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した理由。										
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(9) 指定からの検討	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	高崎(県)-5 前年指定基準地の価格 60,000 円/㎡	[102.0]	100	100	[100.0]	48,300		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 48,700 円/㎡			価格変動要因	[ 一般的要因 ] 高崎駅周辺部では大型公共施設の整備など再開発が進行、交通機関の充実などにより北関東・甲信越の拠点都市としての重要性が増加。						
	-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 ] 周辺地域と比して、街路条件がやや劣る事から、需要が弱含みで推移し、土地需要は減退傾向にある。						
	変動率 年間 -0.8 % 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5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 高崎(県)-21, 群馬県, 群馬第2, 神林不動産鑑定株式会社.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (高崎市双葉町95番2), area (257 m²), and various valuation methods and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
高崎(県)-22	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額	16,500,000 円		1㎡当たりの価格	73,800 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	59,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市上並榎町字八反田205番4			地積(㎡)	223	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)			
	1:1.2	住宅W2	中規模一般住宅にアパート等が見られる住宅地域	東8m市道	水道、下水	北高崎1.8km					
(2)近隣地域	範囲	東620m、西30m、南60m、北580m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約15m、規模200㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	街路、区画が整然とした住宅地域	街路	基準方位北8.0m市道	交通施設	北高崎駅北西方1.8km	法令	2中専(60,200) 規制		
地域要因の将来予測	アパートや分譲住宅等多い住宅地域で、今後も同様に推移していくと予測する。地価は上昇を続けているが、競合する地域も多く需要は流動的であるため、徐々に落ち着き安定化していくものと推測する。										
(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	73,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	41,200 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は高崎市の住宅地域である。主たる需要者は高崎市に在勤又は居住する勤労者層が中心で、他の市町村からの需要も見られる。街路、区画の整然性を有し住環境が良好で、店舗、病院等にも近く国道等複数の幹線道路へのアクセス性も良好であり、需要は安定的である。市場の中心的価格帯は200㎡程度の土地の場合で1300～1600万円前後、新築住宅を含む場合で3000万円程度である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅も多い住宅地域であるが、多くが遊休土地の有効利用を目的とした賃貸建物であるため、家主の多くは建物建築費の回収を当初前提とする家賃設定を行い、市場がそれに先導され賃料相場は土地価格に見合うだけの額となっていない。従って、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性の高いと判断される比準価格を採用し、収益価格は参考に止め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公示価格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(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 [ ]	[ ] 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	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	一般的 [ 要因 ] 北関東の高速交通網の拠点都市であり県内随一の商業都市である。高崎駅周辺等では開発が進み発展が見られるが郊外はやや低迷が続く。							
	継続 新規			地域 [ 要因 ] 区画整然とした利便性が高い住宅地域で、新規分譲も多く外部からの流入も見られ、需要は安定的に推移している。							
	前年標準価格 73,600 円/㎡			個別的 [ 要因 ] 個別的な要因に変動はない。							
	-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 高崎-4									
	公示価格	73,700 円/㎡									
	変動率	年間 +0.3%	半年間 +0.1%								

# 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
高崎(県)-23	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	88,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	69,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月24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	高崎市下和田町二丁目5番2「下和田町2-5-7」				地積 (㎡)	119 ( )	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	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	東6m市道	水道、ガス、下水	高崎 1.2km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 0 m、南 70 m、北 450 m		標準の使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 13.0 m、規模		130㎡程度、形状 ほぼ整形										
	地域的特性	特記事項	中心市街地に近接する住環境良好な住宅地域	街路	標準方位北、6m市道	交通施設	高崎駅 南西方1.2km	法令規制	1住居 (60,200)					
	地域要因の将来予測	高崎市中心市街地に近接する住環境の良好な住宅地域である。当該地域は底堅い需要が認められ、今後も地価は上昇傾向にて推移すると予測する												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	88,000 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	同一需給圏は高崎市内の住宅地域一円であるが、特に代替競争等の関係強いのは、高崎駅西口の徒歩圏内の地域である。需要者の中心は高崎市内の居住者が多く、新幹線を利用して都心で働く世帯も見られる。当該地域は中心市街地に近く区画整然としており、住環境も良好なことから需要は旺盛である。同一需給圏内の類似地域では中心となる価格帯は土地が200㎡程度で1,700万円前後、新築の戸建住宅が3,300万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替競争等の関係にある類似地域の事例を中心に採用し、当該事例に適切な補修性を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的な価格であり、高い説得力を有している。収益価格については戸建住宅を中心とする住宅地域であり、画地規模が小さく共同住宅を想定することが現実的ではないため、収益還元法は適用しない。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格とした	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 +1.0	行政 0.0	その他 0.0
	高崎-1	[101.1] 100	100 [101.0]	100 [113.2]	[103.0] 100	88,000								
(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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
	高崎(県)-8	[103.8] 100	100 [105.0]	100 [122.7]	[103.0] 100	88,000								
(10) 対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] 県内の景気は、人口減少、高齢化等を背景に、区画整理地、中心部等の一部の地域を除いては地価は下落傾向が続いている。									
	-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	[地域要因] 中心市街地近郊に位置する住環境の良好な住宅地域で需要は堅調である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	前年標準価格	85,400 円/㎡												
	変動率	年間	+3.0 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
高崎(県)-24	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	2,600,000 円	1㎡当たりの価格	7,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市倉渕町三ノ倉字中村4601番7				地積 (㎡)	329	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外  (その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南500m、北500m			標準の使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m			規模	300㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	国道背後の農地の多い住宅地域	街路	基準方位北5.0m市道	交通施設	群馬八幡駅北西方19km	法令規制 都計外(土砂災害警戒区域)				
	地域要因の将来予測	国道背後の戸建住宅、農家住宅等を中心とする住宅地域であり、今後も概ね現状維持傾向で推移すると予測される。地価は弱含みにて推移すると思料する。										
(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	+0.5					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,900 円/㎡			内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他				
	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	同一需給圏は概ね群馬県西毛地域に位置する住宅地域一円。主な需要者は高崎市倉渕支所管内に地縁を有する個人または農業従事者層が中心である。既存集落地域は新規参加者が乏しいため取引は少なく、分譲住宅等の取引はほとんど見られない。少子高齢化等の影響もあり、需給動向は低調である。土地取引が見られないため、市場の中心価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は自己使用目的での需要が中心の住宅地域である。過疎化が進む近隣地域ではアパート等の収益物件は見られず、共同住宅を想定することが現実的でないため、収益価格は試算しない。よって、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、昨今の経済情勢並びに前年基準地価格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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	公示価格	[ ]	100	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	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]	100						
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 8,100 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	-2.5%	半年間	%	[ ] 一般的要因 高崎駅周辺部では大型公共施設の整備など再開発が進行、交通機関の充実などにより北関東・甲信越の拠点都市としての重要性が増加。 [ ] 地域要因 高崎市街地から遠く、利便性に劣る旧郡部の住宅地域で、少子高齢化も進んでいる。需要は低調で地価は下落傾向。 [ ] 個別的要因 個別的要因に変動はない。						



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所
高崎(県)-25	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 石川 健太郎
鑑定評価額	7,280,000 円		1㎡当たりの価格	48,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	高崎市棟高町字水窪1137番3外 (中央第二51街区1137-3外)				地積 (㎡)	150	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	住宅 W2	一般住宅を中心に共同住宅等も見受けられる新興住宅地域	南6m区画街路	水道、ガス、下水	群馬総社 5.9km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 50 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 13 m、奥行約 12 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	中央第二土地区画整理事業が施行中の新興住宅地域	街路	基準方位北 6 m市道	交通	群馬総社駅 南西方5.9km	法令 1低専 (40, 80) 規制				
	地域要因の将来予測	区画整理事業が施行中の新興住宅地域である。コロナ禍の影響も薄れ、新規住宅が徐々に増加していくことにより、住宅地域の熟成度が増すことが期待される為、地価は上昇傾向で推移していくと予測する。										
(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	48,500 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	同一需給圏は旧群馬町を中心とする住宅地域である。需要者の中心は高崎市内広域の在住者、周辺市町村からの転入者で第1次取得者が多く見受けられる。当該圏域では住環境の良好な地域とそれ以外で二極化している。当該地域は区画整理事業施行中の新興住宅地で住環境が良好な為、需要が見込める地域である。市場の中心価格帯は、土地は2000㎡程度で1,000万円前後、新築住宅を含む場合で2,000~3,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的が主で、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出来た。基準地の存する地域は共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心の地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。また、面積も小さいため共同住宅の想定も困難となる。以上より、信頼性の有る取引事例より求めた比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	高崎(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	42,600 円/㎡	[ 99.5 ]	100	100	[ 105.0 ]	48,400			0.0	0.0	0.0
(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	47,900 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 +1.3 %	半年間	%								
	変動状況	<p>[ 要因 ] コロナ禍の影響は薄れ、景気は回復基調にあるものの、国際情勢、物価上昇に伴う建築費高騰及び金融市場の動向等が懸念される。</p> <p>[ 地域 ] 区画整理中の新興住宅地域である。空地部分も見受けられるが、住環境の良好な旧群馬町地区区内で人気の住宅地域の為、需要は底堅い。</p> <p>[ 個別的要因 ] 個別的要因の変動は特に無い。</p>										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
高崎(県)-26	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	2,820,000 円	1㎡当たりの価格	5,140 円/㎡	

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市箕郷町善地字中善地825番2外				地積(㎡)	548	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1.5:1	住宅W2	農家住宅及び一般住宅が建ち並ぶ山間の住宅地域	北東4.5m市道、北西側道	水道、下水	群馬八幡10km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西200m、南100m、北150m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約30.0m、奥行約20.0m、規模600㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北4.5m市道	交通施設	群馬八幡駅北西方10km	法令規制	(都)(70, 200)			
	地域要因の将来予測	過疎化が進む農家住宅、一般住宅が中心の山間部地域で土地需要は乏しい状況が続いている。今後とも現状維持傾向で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	方位角地 +0.5 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,140 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	同一需給圏は榛名山の南面方面に位置する住宅地域である。主たる需要者は旧箕郷町内に居住する地元住民が大半を占め圏外からの転入は少ない。地縁取引が多く、不動産業者も採算が取れないため参入しないことから限定的な取引に留まっている。土地取引における画地規模は大小様々であり、取引の中心的価格帯を把握することは困難である。また新築の戸建住宅の市場も形成されていない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、当該地域が収益性に馴染まない山間地域で、賃貸事例が存在せず、賃貸市場が成立していないため試算しなかった。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	高崎(県)-24	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	8,100 円/㎡	[ 97.5 ]	100	100	[ 102.5 ]	5,140					
(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	5,240 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	-1.9 %	半年間	%							
	変動状況要因	<p>[ 一般的 ] 県内景気は、供給制約や資源高などの影響を受けつつも、持ち直している。住宅投資は、横ばい圏内の動きとなっている。</p> <p>[ 地域 ] 山間部の住宅地域で過疎化が進み、土地需要は低迷しており、地価は下落傾向が継続している。</p> <p>[ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。</p>										

# 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
高崎(県)-27	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	5,040,000 円	1㎡当たりの価格	25,700 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和5年6月24日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市根小屋町字上石堂2227番5				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	「調区」 (70, 200)				
	1:1.2	住宅 W2	小規模の一般住宅が多い丘陵地の住宅地域	北東4m市道	水道、ガス、下水	根小屋 900m	(その他) (70, 160)				
(2) 近隣地域	範囲	東 370 m、西 500 m、南 250 m、北 180 m 標準的使用 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	高崎市郊外の丘陵地帯にある住宅地域	街路	標準方位 北 4 m 市道	交通施設	根小屋駅 西方900m	法令 規制	「調区」 (70, 160)		
	地域要因の将来予測	高崎市郊外の丘陵地帯に造成された住宅団地。街路の系統連続性が劣り需要が低迷している地域である。今後も弱含み傾向が続くと予測する。									
(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	25,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市内の住宅地域一円である。主たる需要者は高崎市に在勤又は居住する持家志向の勤労者層が大半を占める。北向きの緩傾斜の地域であり、街路条件が劣る土地が多いため、需要は弱含みである。土地は200㎡程度で400万円～600万円前後であり、新築の戸建住宅が2,500万円前後の物件が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用し、当該事例に適切な補修性を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的な価格であり、高い説得力を有している。収益価格については自己使用を中心とする住宅地域であり、賃貸需要が乏しく収益性を重視した取引がなされていないことから、収益還元法は適用しない。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[ ]	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +5.0 交通 -8.0 環境 +3.0 行政 +11.0 その他 0.0
	高崎(県)-28 前年指定基準地の価格	[ 99.6 ]	100	100	[ 101.0 ]	25,700					
	28,200 円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 110.4 ]	100						
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[ 一般的要因 ] 県内の景気は、人口減少、高齢化等を背景に、区画整理地、中心部等の一部の地域を除いては地価は下落傾向が続いている。						
	継続 新規 前年標準価格 26,300 円/㎡				[ 地域要因 ] 北向き傾斜地域であり、街路条件が劣る画地が多く、土地需要は弱い地域である。						
	-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				[ 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	-2.3 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

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

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1倍
(2)実地調査日	令和5年6月14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	高崎市箕郷町上芝字社宮司423番20				地積 (㎡)	214 ( )	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 (60,200)  (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東120m、西200m、南70m、北100m		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15m		規模 225㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項	区画整然とした郊外の住宅団地	街路	標準方位北、6m市道	交通施設	北高崎駅 北西方6.6km	法令規制 (都)1中専 (60,200)				
	地域要因の将来予測	住宅団地として熟成しており、当面の間、利用の現況は現状維持で推移するものと予測する。当該住宅団地の南側を西毛広幹道が開通したことから今後の期待は高い。										
(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	28,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	15,200 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市箕郷町周辺の住宅地域である。需要者は高崎市を中心に周辺市町村に居住又は勤務する自己居住を目的とした一次取得者が中心である。区画街路が整然とし居住環境が良好のため一定の需要は見込まれる。但し、小学校から遠いことが難点であり、需要の伸びは限定的である。土地は600万円程度、新築の戸建住宅が2000万円台前半の物件が中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は住宅団地として成熟しており、収益性よりも居住の快適性・利便性を重視される地域である。周辺には共同住宅も見受けられるが、自用目的の取引が中心で賃貸市場の成熟度も低く、土地価格に見合う賃貸水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算された。よって、標準地との検討を踏まえ、信頼性の高い取引事例を基礎にして求めた比準価格を採用し、想定要素を含む収益価格を参考にとり、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +4.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[ 99.5 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 96.8 ]	[ 100.0 ] 100	28,100						
(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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 28,200 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 0.0 %	半年間 %	価格変動要因の	[ 一般的要因 ]	県内随一の商業都市で県下第1位の人口を有する。新幹線、高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性が高まっている。
		[ 地域要因 ]									区画整然とした住宅団地で住環境は良好である。	
											[ 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	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
高崎(県)-29	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	9,200,000 円	1㎡当たりの価格	18,400 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5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5年6月14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	高崎市箕郷町矢原字藤森506番8				地積 (㎡)	500	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 L S 2	一般住宅の他に農家住宅等が見られる郊外の住宅地域	北東6.2m市道	水道	北高崎 9.1km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 80 m、南 50 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 20 m、奥行約 25 m、規模 500㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	農村部の既成住宅地域	街路	標準方位北、6.2m市道	交通施設	北高崎駅 北西方9.1km	法令規制	(都) (70,200)		
	地域要因の将来予測	住宅、小工場等が散在する農地が多い緩傾斜地勢の農家集落地域として現状が維持されるものと予測する。									
(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	+0.5			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			18,400 円/㎡						
	収益還元法	収益価格			8,460 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	同一需給圏は概ね高崎市郊外の住宅地域である。主たる需要者は勤労者、農業従事者で地域柄、親族間取引も見られるが、既成集落地域の市場は新規参入者が乏しいため限定的な取引に留まっている。分譲住宅地の供給は見られるものの素地価格及び最終購入価格は弱含み傾向である。土地は600万円程度の物件が需要の中心で、新築戸建住宅は2000万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は農家住宅地域として推移しており、収益性よりも居住の快適性・利便性を重視される地域である。周辺には共同住宅も見受けられるが、自用目的の取引が中心で賃貸市場の成熟度も低く、土地価格に見合う賃貸水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算された。よって、指定基準地等との検討を踏まえ、信頼性の高い取引事例を基礎にして求めた比準価格を採用し、想定要素を含む収益価格を参考にとどめ、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 -1.0
	標準地番号 高崎-37					18,400		交通 0.0	環境 +44.0		
	公示価格	[ 99.5 ] / 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 148.3 ]	[ 100.5 ] / 100	18,400	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0		
	27,900 円/㎡						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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	高崎(県)-28					18,400		交通 0.0	環境 +54.0		
	前年指定基準地の価格	[ 100.0 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 154.0 ]	[ 100.5 ] / 100	18,400	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
	28,200 円/㎡						その他 0.0				
(10) 対年間の標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[ 一般的要因 ] 県内随一の商業都市で県下第1位の人口を有する。新幹線、高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性が高まっている。						
	前年標準価格	18,600 円/㎡			[ 地域要因 ] 地域要因に特段の変化は見られないものの不動産市場の需給動向は弱含みにて推移している。						
	-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	円/㎡									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	-1.1 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
高崎(県)-30	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	12,400,000 円		1㎡当たりの価格	54,200 円/㎡

## 1 基本的事項

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

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市菅谷町字紺屋貝戸676番7 (菅谷高畑16街区676-7外)				地積 (㎡)	229 ( )	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1低専 (40,80)  (その他)					
	1:1	住宅 L S 2	一般住宅のほかアパート、空地等も見られる区画整理進捗中の住宅地域	北6m区画街路	水道、 下水	井野 2.8km						
(2)近隣地域	範囲	東 120 m、西 150 m、南 200 m、北 50 m		標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 16 m、規模		240㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	地域的特性	特記事項	区画整理事業進行中	街路	基準方位：北 6.0m区画街路	交通	井野駅 北西方2.8km	法令 1低専 (40,80) 規制				
	地域要因の将来予測	区画整理事業が進行中の新興住宅地域で、街区の整備が進んでおり、需要は高く地価は上昇傾向で推移している。今後も発展的に地域が熟成していくことが期待される。										
(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	0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,200 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	同一需給圏は旧群馬町及び旧高崎市北部の圏域に位置する低層の一般住宅を中心とする地域である。需要者は高崎市及び周辺市町に居住又は勤務している一次取得者層が中心である。区画整理事業が進捗中で、商業施設等へのアクセスも良好であり、地域は発展的で生活利便性の向上とともに需要も高まりつつある。市場の中心的価格帯は、土地が200㎡で約1,200万円程度、新築住宅で、2,600万円程度の物件が中心である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の画地規模が小さく、有効的な賃貸建物の建築を想定することが非現実的であるため、収益価格の試算は行わなかった。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)公示価格	代表標準地 標準地番号	標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (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	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	高崎(県)-5	[102.0] 100	100 [102.0]	100 [110.7]	[100.0] 100	54,200						0.0 +7.0 +3.5 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	60,000 円/㎡										
(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	53,000 円/㎡									
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	代表標準地	標準地									
	標準地番号	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	+2.3 %	半年間								
			%									
	変動状況 要因	[ 一般的 ] 県内景気は、供給制約や資源高などの影響を受けつつも、持ち直している。住宅投資は、横ばい圏内の動きとなっている。 [ 地域 ] 旧群馬町に存するも、区画整理が進み周辺は発展的で商業施設等へ接近性に優れ、需要は底堅く、地価は上昇している。 [ 個別的 ] 個別的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	有限会社君島不動産鑑定士事務所
高崎(県)-31	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸
鑑定評価額	4,190,000 円		1㎡当たりの価格	26,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率	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	高崎市金古町字王塚1535番47				地積(㎡)	161	法令上の規制等	1低専(50,100)			
	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)				
	1:1.5	住宅LS2	中規模一般住宅が建ち並び郊外の区画整然とした住宅地域	南東6m市道	水道	群馬総社6km						
(2) 近隣地域	範囲	東400m、西100m、南80m、北80m			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15m、規模150㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	旧郡部の住宅団地で住民の高齢化が進んでいる	街路	基準方位北6m市道	交通施設	群馬総社駅西方6km	法令規制	1低専(50,100)			
	地域要因の将来予測	市街地から遠い古からの住宅団地で、住民の高齢化が進んでいる。また、生活利便性に劣るため需要は低調で取引は少ない。よって、今後とも地価は下落傾向が続くと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	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	26,000 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	同一需給圏は高崎市北部郊外の旧郡部に位置する住宅地域で、需要者は高崎市及び周辺市町村に在住する勤労者層が中心である。当地域は市街地から遠く、生活利便性に難点が見られることや住民の高齢化が進んでいるため需要は乏しい。また、他の新興住宅地との競合から市場性も減退しており、取引は極めて少ない。土地は160㎡程度で400万円～500万円程度、新築の戸建物件は2,000万円前後が取引の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い取引事例より比準して求められた実証的且つ客観的な価格である。なお、対象基準地は画地規模が小さく、経済合理性の高い賃貸住宅を想定することが非現実的であるため、収益価格は求めなかった。当地域は居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、さらに昨今の経済情勢並びに指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	高崎(県)-28	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	28,200 円/㎡	[100.0]	100	100	[105.0]	26,000					
			100	[100.0]	[114.0]	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 26,800 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									
		標準地番号	公示価格 円/㎡									
	変動率	年間	-3.0 %	半年間								
			%									
	変動状況	<p>[ 一般的 ] 県内最大の人口を有する都市であるが、商業地は高崎駅周辺を除き商況が低迷し、住宅地は生活利便性の高低により二極化が進んでいる。</p> <p>[ 地域 ] 熟成した旧郡部の住宅団地で、生活利便性に劣るため需要は乏しく、取引も低調で地価は下落傾向にある。</p> <p>[ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。</p>										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所	
高崎(県)-32	群馬県	第2	氏名	石川 健太郎	
鑑定評価額	5,180,000 円		1㎡当たりの価格	33,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	27,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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	高崎市三ツ寺町字寺北45番2				地積(㎡)	157	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	1中専(50,100)					
	台形1:1	住宅W2	一般住宅が建ち並び三ツ寺公園に近接する住宅地域	西4.7m市道	水道、下水	井野4.9km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東250m、西60m、南200m、北190m		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	旧群馬町地区に位置する幹線道路背後の住宅地域	街路	基準方位北4.7m市道	交通	井野駅4.9km	法令 1中専(50,100)				
	地域要因の将来予測	郊外の住宅地域であり住宅の集積が見受けられるものの、周囲の環境に大きな変化は無く、今後も現状維持で推移していくと予測される。地価水準についても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	33,000 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	同一需給圏は旧群馬町を中心とする住宅地域である。需要者の中心は高崎市内広域の在住者、周辺市町村からの転入者で第1次取得者が多く見受けられる。当該圏域では住環境の良好な地域とそれ以外で二極化している。当該地域は区画整然とした新興住宅地域と比較して相対的に生活利便性等が劣る為、需給動向もやや低調気味である。市場の中心価格帯は、土地は200㎡程度で700万円前後、新築住宅を含む場合で2,000~3,000万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的が主で、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出来た。基準地の存する地域は共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心の地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。また、面積も小さいため共同住宅の想定も困難となる。以上より、信頼性の有る取引事例より求めた比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[ ]	100	100	[ ]	100					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	高崎(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	42,600 円/㎡	[ 99.5 ]	100	100	[ 102.0 ]	33,000					
(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	33,500 円/㎡	[ 要因 ]	コロナ禍の影響は薄れ、景気は回復基調にあるものの、国際情勢、物価上昇に伴う建築費高騰及び金融市場の動向等が懸念される。					
	-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 ]	県道背後に位置する旧群馬地区の既成住宅地域で、区画整然とした新興住宅地域と比較すると利便性等が相対的に劣る為、需要は弱含み。			
	変動率	年間	-1.5 %	半年間	%	[ 個別 ]	個別的要因の変動は特に無い。					



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱岡田不動産鑑定事務所
高崎(県)-33	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰
鑑定評価額	8,970,000 円		1㎡当たりの価格	19,500 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月9日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年4月16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	高崎市下室田町字中村286番2				地積(㎡)	460	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)1中専(50,100)							
	1:1.2	住宅W2	一般住宅が建ち並び中、農地等も介在する住宅地域	北東4.3m市道	水道	群馬八幡9.4km		(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西160m、南50m、北150m				標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約19m、奥行約24m、規模460㎡程度、形状長方形													
	地域的特性	特記事項	街路	基準方位北4.3m市道	交通施設	群馬八幡駅北西方9.4km		法令(都)1中専(50,100)規制							
	地域要因の将来予測	一般住宅等が建ち並び中、農地等も介在する住宅地域。支所が近く、かつては地区の中心であったが、現在では里見地区に取引の中心は移転。今後も概ね地価下落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 +1.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,500 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	同一需要圏は旧榛名地区の国道146号線背後の集落地域。需要者の中心は、居住を目的とした地縁の選好性を有する取得者層。地価下落に伴う旧市部への回帰現象や新興住宅地域と既成住宅地域との相対的な環境の良否による需要の二極化等により需要は極めて低迷しており、近年では分譲地等はほとんど見られない。市場の中心的価格帯は土地は200㎡程度で400～500万円程度、新築住宅の場合1,800万円前後の物件が中心となっている。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。旧榛名町域の戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場は成立していないため、収益還元法は適用できなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(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	高崎-15								交通	0.0		交通	-1.0	
	公示価格	20,700 円/㎡	[ 98.6 ]	100	100	[ 101.0 ]	19,500			環境	0.0		環境	+3.5	
			100	[ 101.0 ]	[ 104.5 ]	100				画地	+1.0		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	高崎(県)-28	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	28,200 円/㎡	[ 100.0 ]	100	100	[ 101.0 ]	19,500			交通	0.0		交通	-2.0	
			100	[ 100.0 ]	[ 146.4 ]	100				環境	0.0		環境	+45.0	
										画地	0.0		行政	0.0	
										行政	0.0		その他	0.0	
										その他	0.0				
(10) 対象標準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続													
		新規													
	前年標準価格	19,800 円/㎡													
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討														
	代表標準地	標準地													
	標準地番号														
	公示価格	円/㎡													
	変動率	年間	-1.5 %	半年間	%						変動状況	[ 要因 ] 一般的		人口約37万人を擁する中核市。高崎駅を中心に大規模な商業施設、公共施設等が集積し、北関東を代表する都市として発展している。	
											[ 要因 ] 地域	榛名支所に近い農地等も介在する住宅地域。需要は低迷しており、人口減少の影響が継続的に地価に影響を及ぼすものと思われる。			
											[ 要因 ] 個別的	個別的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	㈱岡田不動産鑑定事務所	
高崎(県)-34	群馬県	第2	氏名	岡田 忠彰	
鑑定評価額	2,800,000 円		1㎡当たりの価格	6,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月9日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年4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	高崎市上室田町字両庭1600番2				地積(㎡)	452	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	農地の中に農家住宅や一般住宅が見られる丘陵地勢の住宅地域	南西5.9m市道	水道	群馬八幡13km	(その他)							
(2)近隣地域	範囲	東150m、西300m、南200m、北120m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約20m、規模500㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	地名地区西部の山間集落地域で、農地、遊休地間に住宅が散在する地域	街路	基準方位北5.9m市道	交通施設	群馬八幡駅北西方13km	法令(都)(70,200) 規制						
	地域要因の将来予測	農地等の中に農家住宅、一般住宅、事業所等が見られる山間部の住宅地域。価格低位で、取引数も少なく、地価は当面下落傾向で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 +1.0								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,200 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	同一需給圏は旧榛名地区の国道背後の山間集落地域と把握した。需要者の中心は、居住を目的とした地縁的選好性を有する取得者層。榛名地区西部の山間集落地域であり、地価下落に伴う旧市部への回帰現象や新興住宅地域と既成住宅地域との相対的な環境の良否による需要の二極化等により需要は極めて低迷しており、近年では分譲地等はほとんど見られない。取引が少なく、成約単価にもかなり幅があり、市場における中心価格帯の把握は困難である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。旧榛名町域の戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場は成立していないため、収益還元法は適用できなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	藤岡-9					6,190		環境	0.0	交通	+3.0	環境	+65.5
	公示価格	10,500 円/㎡	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [168.8]	100			画地	0.0	行政	0.0	行政	0.0
									その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号	高崎(県)-24	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	8,100 円/㎡	[97.5] 100	100 [100.5]	100 [128.2]	100	6,190		交通	0.0	交通	-1.0	環境	+29.5
									画地	+0.5	行政	0.0	行政	0.0
									その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	6,350 円/㎡	価格変動要因の	[要因]	一般的	人口約37万人を擁する中核市。高崎駅を中心に大規模な商業施設、公共施設等が集積し、北関東を代表する都市として発展している。					
	-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]	丘陵地勢の農村集落地域であり、付近に利便施設等はなく、域内取引中心。人口減少の影響が大きく地価は弱含みである。			
	変動率	年間	-2.4 %	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5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社海老沼不動産鑑定. Includes values for 高崎(県)-35, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 海老沼 宏次.

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 values for 令和5年7月1日, 令和5年6月14日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月7日, 正常価格, 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) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 高崎市本郷町字塚中550番2. (2) 近隣地域: 東100m, 西200m, 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 +1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 20,200 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は旧榛名町や高崎市北西部を中心とする住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 高崎-22, 公示価格 27,500 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 高崎(県)-28, 前年指定基準地の価格 28,200 円/m². (10) 対象標準地等の前年標準価格の検討: 前年標準価格 20,400 円/m², 変動率 年間 -1.0%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コンサルティング4U
高崎(県)-36	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年
鑑定評価額	9,020,000 円		1㎡当たりの価格	28,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月6日	(6)路線価	[令和5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5年6月14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	高崎市吉井町吉井字柵687番2				地積(㎡)	321	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(60,200)  (その他) (60,180)							
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西150m、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15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	駅に近いが、街路が狭い普通住宅地域							
(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	28,100 円/㎡										
(6) 市場の特性	収益還元法	収益価格	11,900 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
	同一需給圏は、旧吉井町を中心に周辺市町村を含む住宅地域。需要者は、同圏内に在住する勤労者層が中心であるが、近隣市町からの転入も見られる。駅や商業施設に近く、比較的利便性の良い住宅地域であるが、周辺の新興住宅地域との競合等により、需要は弱含み傾向で推移している。土地は画地規模等によりまちまちで、新築の戸建住宅で2,000~2,600万円程度が取引の中心と考えられる。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性の高い複数の取引事例から求められた実証的で信頼性の高い価格である。一方、収益価格は、賃貸市場の熟成度が低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算されたと考えられる。基準地は住宅地域内にあり、収益性よりも居住の快適性を中心に価格が形成されるため、市場性を反映した比準価格を重視して収益価格は参考にとり止め、指定基準地等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格	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
	富岡-1	公示価格	[98.9]	100	100	[100.0]	28,100	交通	0.0	環境	+13.5	行政	0.0	
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	高崎(県)-28	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	前年指定基準地の価格	28,200 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	28,000	交通	0.0	環境	+6.0	行政	0.0	
(10) 対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	28,600 円/㎡	[要 因]	一般的	県内唯一の商業都市。JR高崎駅周辺や環境が良好な地域の土地需要は根強く、商業地も新型コロナの5類移行に伴い回復傾向にある。						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格			円/㎡	[地 域 要 因]	駅や商業施設への接近性に優れた比較的利便性の良い住宅地域であるが、周辺の新興住宅地域との競合等により、需要は弱含み傾向。				
	変動率	年間	-1.7 %	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5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 菅谷不動産鑑定事務所. Includes values for 高崎(県)-37, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 菅谷 隆雄.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地: 高崎市... (2) 近隣地域: 東200m... (3) 有効使用: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位角地 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 20,300 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は旧群馬町内の市街化調整区域に存する... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 郊外の調整区域であることから... (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 高崎(県)-27, 前年指定標準地の価格 26,300 円/m². (10) 対年の検討: 対象標準地の検討, 前年標準価格 20,600 円/m², 変動率 年間 -1.5%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
高崎(県)-38	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	5,270,000 円	1㎡当たりの価格	10,200 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月24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	高崎市吉井町多比良字宿畑2265番1				地積 (㎡)	517 ( )	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 W2	農家住宅、一般住宅を中心とする農村集落地域	北5m市道、西側道	水道	馬庭 3.8km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 150 m、南 200 m、北 180 m 標準的使用 戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	既成の山間部農家集落地域	街路	標準方位 北 5 m市道	交通施設	馬庭駅 南方3.8km	法令 (都) (70,200) 規制			
	地域要因の将来予測	農家住宅が多く見られる農家集落地域で、格別の変動要因は認められず、原状維持で推移すると予測する。土地の需要は弱含みであり、地価は下落傾向で推移している。									
(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	方位角地 0.0 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 10,200 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、高崎市郊外の住宅地域一円である。特に代替競争等の関係が強いのは、旧吉井町を中心に周辺市町村を含む農家混在住宅地域で需要者は、同圏内に地縁の嗜好性を有する勤労者層が中心と想定される。旧吉井町の丘陵地にある農家集落地域で、需要は限定的で不動産取引は低迷している。市場の中心価格帯は、300万円～800万円と幅広い。新築戸建住宅の売り物件は見当たらない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、類似地域に所在する取引事例から試算した実証的で高い説得力を有する価格である。一方、基準地の周辺には共同住宅等が見られず、賃貸を想定する事が困難であることから、収益還元法は適用しない。基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、周辺地域の取引動向が価格形成に大きく影響することから、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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 +1.5 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +50.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 甘楽-2	[ 99.4 ] 100	100 [ 101.5 ]	100 [ 156.0 ]	[ 102.0 ] 100	10,200					
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	藤岡(県)-5 前年指定基準地の価格	[ 96.2 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 125.2 ]	[ 102.0 ] 100	10,200					
(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	10,600 円/㎡									
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地									
	標準地番号	円/㎡									
	変動率	年間	-3.8 %	半年間	%						
	変動状況	[ 一般的要因 ] 県内の景気は、人口減少、高齢化等を背景に、区画整理地、中心部等の一部の地域を除いては地価は下落傾向が続いている。 [ 地域要因 ] 既成の山間部農家集落地域で、地域要因に特段の変化は認められず、地価は下落傾向にある。 [ 個別的要因 ] 特段の変動要因はない。									

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社コンサルティング4U. Includes 高崎(県)-39, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 茂原 太年.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 円/m². Includes 令和5年7月1日, 令和5年6月14日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月6日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 高崎市吉井町長根字宿裏1506番2. (2) 範囲: 東200m, 西200m, 南50m, 北200m. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +1.5. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 22,400 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、旧吉井町を中心に周辺市町を含む住宅地域。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、規範性の高い複数の取引事例から試算した実証的で信頼性の高い価格である。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 富岡-1, 公示価格 34,900 円/m². (9) 指定基準地の検討: 指定基準地番号 高崎(県)-28, 前年指定基準地の価格 28,200 円/m². (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 22,800 円/m², 変動率 年間 -1.8%, 半年間 %.