鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-1 宅地-1

| | | | | | | 1-3-3 (21-7) | | |
|-----------|-----|-------------|-----|-------------|----|--------------|--------|-----|
| 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 | | 9,170,000 円 | 1 | l ㎡当たりの価格 | | | 33,100 | 円/㎡ |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 9日 | (6) | [令和 6年1月] | 円/㎡ |
|------------|--------------|----------|-------------|-----|-----------------|-------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 4月 16日 | (5)価格の種類 | □正常価格 | 路線価 | 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 | . , | | 1曲 | 旧平作 | |

| (4) | 所在及び地番 | が7%に | | | | | | | 地積 | 27 | 7 | 法今 | 上の規制 | 笑 |
|-----------------|---|---|--------------|------------------|---------------------|------------------|------------------|--|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------------------|--|-----------------------|
| (1) | 「住居表示」 | 高崎市 | 八幡町 | 字築山71 | 9番13 | | | | (m²) | | ١ , | 144 | 工の水巾 | 14 |
| 基準地 | 形状 | 」 す 敷地の利用の |)現況 | 周辺のの状況 | 土地の利用 | 接面道 | 路の状況 | 兄 供給 処理施 設状況 | 主要接近 | _ (な交通施 :の状況 | <u>,</u> 設との | 1 低専 (40, 8 | 30) | |
| | 1:1.5 | 住宅 W2 | | | 一般住宅を 地も介在す 域 | 東4m市道 | İ | 水道、ガス、下水 | 群馬八 1.2km | 幡 | | (その他) |) | |
| (2) | —————— 範囲 | 東 80 m、西 | § 360 | m、南 ´ | 190 m、北 | ; 100 m | 標準的 | 的使用 【低. | 層住宅地 | <u> </u> | | | | |
| 近陽 | 標準的画地の | 形状等 | 間口名 | 約 13 | | | m、規模 | ŧ . | 260 m ² ∄ | 星度、形物 | 大 長刀 | 5形 | | |
| 近隣地域 | 地域的特性 | 高崎市で 特記 や丘陵 ⁵ 事項 | 国部に位 地勢の住 | ĭ置する、↑ 宅地域 | を 基準 4 路 | 善方位 北 . 0 m市道 | 交 | 群馬/ 透通 北西方 競 | 、幡駅 51.2km | | 法令規制 | 1 低専 (40,80 |)) | |
| | 地域要因の 将来予測 | 街路の幅員等や 向が継続してい | 生活利 1る。し | 便性にやれ たがって、 | り 労る丘陵地 地価動向に | b勢の住宅 は引き続き | 地域。近 下落傾向 | [年、丘陵⊅]を予測する | 地勢の住 る。 | 宅地の需 | 要は弱症 | 含みで、 | 市況は | 停滞傾 |
| (3) | 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | | | (4)対象基 | 準地 : | 方位 | | | | +3.0 |
| (5)銷 | 鑑定評価の手法 | 取引事例比較法 | 比準 | 価格 | | 33,100 | 円/㎡ | `´の個別 因 | 的要 | | | | | |
| Ø |)適用 | 収益還元法 | 収益 | 価格 | | 15,500 | 円/m² | | | | | | | |
| | | 原価法 | | [価格 | | / | | | | | | | | |
| L | | 開発法 | 開発 | 法による化 | 西格 ————— | / | 円/㎡ | | | | | | | |
| [(6) | 5場の特性 | 同一需給圏は高 握した。需要者 る。小規模な宅 00万円前後、 | 新の中心 記地分譲 | は高崎市ヤ による土地 | b安中市に勤 也供給もある | が、丘陵 が、丘陵 | 在住する 地勢の住 | 自己住居の 宅地域で、 | D取得を 需要は | 目的とす 低調であ | る一次」 | 取得者層 | が大半 かんしゅう かんしゅう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょ かんしょ かんしょ かんしゅう かんしゅう かんしょう しゅうしゅう かんしょう かんしょう かんしょう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅう | を占め |
|)´。 | ば算価格の調整 検証及び鑑定 評価額の決定の 型由 | 比準価格は類似 見られるが、 現する住宅地域 地及び指定基準 | ニ地価格 セである | に見合う質 | 5料水準が飛 市場の実勢 | が成されて ぬを反映し | ないため た比準価 |)、収益価札 i格を標準に | さけやや | 低位に試 | 算され.フ | た。居住 | 「の快滴」 | 性を重 |
| (8) 公規 示準 | | 番号 高崎-26 | 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 | の規準 | 準地 価格 内 /m²) | 準 交 で | 通 境 | 0.0 0.0 0.0 0.0 5.0 | 街路 交通 環境 | +3.0 +5.0 0.0 |
| 、公示価格を | | 37,100 | 円/㎡ | [99.4] 100 | 100 [105.0] | | [103.0] 100 | 33 | 3,100 | 近 その | · 政 他 | 0.0 | 行政 その他 | +1.0 0.0 |
| (9) 指定 ら | 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 | の比準 | 準地 価格 内 /m²) 斯 | 漢 交 | 通 境 | 0.0 地域要因 | 街路 交通 環境 | +3.0 +5.0 +18.5 |
| 指定基準地 | 前年指定 | E基準地の価格 42,400 | 円/㎡ | [100.0] 100 | 100 [102.0] | 100 [129.4] | 103.0 | 33 | 3,100 | 置って行っている。 | 政 | 2.0 | 行政 その他 | +1.0 0.0 |
| (10) 年標準価格等が | -1 対象 -1 対象 -1 対象 -2 基準 -2 同代 -2 同代 -2 同代 -2 標準 -2 で表す。 | 準価格 地が共通地点(地点)である場 長標準地 お 番号 | 代表標準 | | 形成要因の | [要 地要 個要 別因 | 業施発展」「丘陵」 | 約36万 約36万 36万 360 360 370 370 370 370 370 370 370 37 | 記等が なれた旧 8条件等 | る中核市集積し、 来からのから需要 | 。高崎縣 北関東 住宅地均 | 駅を中心を代表す | る都市の | として |
| | 変動率 | | 6 半年間 | | % | × 11 | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-2 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社長壁不動産鑑定: | 士事務所 | | | |
|---------------|-----|--------------|-----|--------------|------|---|--|------|
| 高崎(県)-2 | 群馬県 | 群馬第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 長壁 | 治 | | |
| | · | · | · | · | • | • | The second secon | |
| 鑑定 評価額 | | 19 800 000 円 | 1 | 1 ㎡当たりの価格 | | • | 131 000 | 四/m² |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 9日 | (6) | [令和 6年1月] 路線価又は倍率 | 100,000 | 円/㎡ 倍 |
|------------|--------------|----------|-------------|-----|----------------------|---------|----------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 14日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | 倍率種別 | | 16 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | | |

| (1) 基 | 所在及び地番 「住居表示」 | | 高崎市は「北双勢 | 比双葉町 1100円 120円 12 | J10番6 - 2」 | | | | | | 地積 (㎡) | - | 51 | 法令 | 上の規制 | 等 |
|--------------------|-------------------------------------|---------------------|------------------------|--|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|----------------------|--|------------------|-----------------------|
| 基準地 | 形状 | 敷地(| の利用の | 現況 | 周辺の <u>:</u> の状況 | 土地の利用 | 接面 | 道路の | 状況 | 供給 処理施 設状況 | 1 | な交通旅 の状況 | 設との | 2住居 (60, | 200) | |
| | 1:1 | 住宅 W2 | | | 一般住宅7 利便性のE 域 | が建ち並る 良い住宅地 | 、北6m市 地 | 道 | | 水道、ガス、下水 | 高崎 810m | | | (その他 |) | |
| (2) | 範囲 | 東 150 | m、西 | 30 | m、南: | 50 m、 | 比 80 r | m 標 | 準的係 | 吏用 戸頭 | 建住宅地 | <u>t</u> | | | | |
| 近陽 | 標準的画地の | | | 間口約 | | m、奥行 | 約 12 | m、 ŧ | 見模 | 1 | 50 m²₹ | 呈度、形 | 状 ほ | ぼ正方用 | <u> </u> | |
| 近隣地域 | 地域的特性 | 特記 | 高崎駅(が良好な | | への接近性 域 | 街 6 | 準方位北 m市道 | | 交通 | 11321473 | | | | 2住居 (60,2 | 200) | |
| | | 事項 | | | | 路 | | | 施設 | | | | 規制 | | | |
| | 地域要因の 将来予測 | ことかり | ら、今後 | した周: も発展 | 辺地域での 的に推移す | 土地需要 るものと | は高く、i 予測する。 | 丘隣のブ | 大規模 | 再開発事 | 業の再 | 開等によ | り将来 | 的な期行 | 寺が高まっ | ってる |
| (3) | 最有効使用の判定 | 戸建住3 | 宅地 | | | | | | (4 | 4)対象基 | | 方位 | | | | 0.0 |
| | 監定評価の手法 | | 列比較法 | | 価格 | | | 00 円/ | | の個別 因 | 的要 | | | | | |
| | D適用 | 収益還 | 元法 | | 価格 価格 | | | / 円/ | | | | | | | | |
| | | 開発法 | | | | | | / 円/ / 円/ | | | | | | | | |
| (0) = | 5場の特性 | | | | 法による値 | | | | | | | | | | · | |
| | | 者層で、 向が続い 万円~ | 市外か ハており 3 , 0 0 | らの転 、大規 0万円 | 街地中心部 入は少なく 模再開発事 程度、新築 | ない。高 業再開も 延戸建住宅 | 崎市市街 ^は 相まって記 は4,0(| 他は整体 需要は高 00~5 | 端が進 高位で 5 , 0 | み利便性 推移して 00万円 | iが大き いる。 程度が | く向上し 市場の中 取引の中 | ノている 『心価格 『心であ | ことか! 帯は土 [‡] る。 | う都市部回 也で2 , (| 回帰傾 0 0 0 |
| i i | 式算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 型由 | り適切があり、が | な共同住 | 宅を想 の取引 | を有する多 定すること 動向が価格 鑑定評価額 | :が困難で | あるため、 響を与えて | 適用を | 見送 | った。標 | 摩地は | :低層一般 | 役住宅が | 建ち並ん | ぶ住宅地は | 或内で ┃ |
| (8) 公 示 準 | | 標準地 番号 高崎- | 標準 10 | ҍ地 | 時点 修正 | 標準化 補正 | 地域要 因の比 較 | 1 | 別的日の交 | 対象基 の規準 (円/ | 準地 価格 内 '㎡) ^訂 | 弾 3 | ⋝诵 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 交诵 | 0.0 +1.0 -4.0 |
| 、公示価格をした | 公示価格 | - | 5,000 円 |]/m² | [101.5] 100 | 100 [100.0] | 100 [97.0] | [100. | | 131 | ,000 | | | 0.0 0.0 0.0 | 行政 その他 | 0.0 |
| (9) 指 が 定 ら | 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 | | 別的 国の 交 | 対象基準 の比準 (円/ | |] 準 3 | 5路 ≥通 環境 | 0.0 地域要因 | 街路 交通 環境 | -3.0 +3.0 -17.0 |
| 指定基準地 | 前年指定 | 基準地(| |]/m² | [103.6] 100 | 100 [105.0] | 100 [82.9] | [100. | .0] | , | ,000 | 補 正 ぞ その |] | 5.0 0.0 0.0 | 行政その他 | 0.0 |
| (10) 対 年 象 標 | -1 対象 E ら 継編 E の 前年標 | |)検討 新規 | 126 | ,000 円/n | 価変 d 格動 | 一般的要因 | اً اِ | 開発 | 大の人口 が進むが ている。 | を有す 、利便 | る。交通 | 拠点性 | を活かし | ノ高崎駅原 少等によ! | 見辺で り低迷 |
| 対象基準地の前の特別の対象を | 検 -2 基準 in | 地が共通 | 逝地点(代 恋ある場合 標 | 亡表標準 | ≛地等と | 価格形成要因6 変動状況 | 世 | | | 周辺での 続いてい | | ョン需要 | は高く | 、市街均 | 也への人口 | 集中 |
| 前 ガ | 公示価 | 番号 i格 | | | 円/n | n ¹ | 個別的 医要 医 | | 別的 | 要因に変 | 動はな | l 1 _° | | | | |
| Щ | 変動率 | 年間 | +4.0 % | 十年間 | 1 | % | | | | | | | | | | |

| 5 | 引記樣式第 6 | | į | 鑑定 | :評 | 插 | 書 | (- | 令和 | 6 | 年均 | 地価訂 | 周査 | :) | | 令高崎 | - | - | 7月 1 | | 是出 也-1 |
|-----|-------------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|------------|------------|-------------------|------------------|-----------|--------------|------------|-----------|-----------|
| | 基準地番 | 号 | | 提出 | 先 | 所 | 属分科 | 会名 | 業者 | 名 | 株式 | 大会社コン | ンサル | ティ | ング4U | | | | | | |
| | 高崎(県) | -3 | | 群馬」 | 果 | | 第 2 | | 氏 | 名 | 不 | 動産鑑定 | 主士 | | 茂 | 京 太年 | Ę | | | | |
| | 鑑定評価 | 額 | | | | 1 | 3,900,0 | 000 円 | 3 | 1 | m²≌ | 当たりの | 価格 | | | | | | 75,00 | 0 円 | J/m² |
| 1 } | 基本的事項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | 価格時点 | 令 | 和 6年 | 7月 | 1日 | (4)鑑 | 定評価 | 日 | 令和 | 6 | Ŧ. | 7月 6日 | 3 | (6) | - | 6年1 | | | | |]/m² |
| (2) | 実地調査日 | 令 | 和 6年 | 6月 1 | 4日 | (5)価 | 格の種 | 類 | 正常 | 価格 | Z | | | 路線価 | | i又は倍率 率種別 | <u>K</u> | | 個別 | | <u> </u> |
| (3) | 鑑定評価の条件 | 更 | 地として | の鑑定 | 評価 | | | | | | | | | | ī | 1 1233 | | | 11177 | • | |
| 2 € | 鑑定評価額の決定 | で理由 | の要旨 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | 所在及び地番 | | 高崎市 | 下之城 | 丁字村 | 前 6 8 | 88番1 | 0 | | | | | | 地積 | 1 | 85 | | 法令_ | 上の規f | 制等 | |
| 基準地 | 「住居表示」 | | (高崎 | 操車場 | 弥地 居 | 3辺10 |) 5 街区 | [12] | - | | | | | (m²) | , |) | | | | | |
| 地 | 形状 | 敷地 | の利用の | D現況 | | 辺の土 状況 | 地の利 | 用 | 接面道 | 路の | 状況 | ! 供: 処理: | - 1 | | な交通がの状況 | 色設との | | 住居 60,20 | 00) | | |
| | | | | | | | | | | | | 設状 | | | . • > • / (/) | | ` | • | , | | |
| | 1:1.5 | 住宅 | | | <u> фл</u> | !仕字の |)中に共 | | 有西6m区 | 一 | | 水道、 | 2 | 賀野 | <u> </u> | | | の他) | | | |
| | 1.1.5 | W2 | | | 住宅 | 等も見 | られる | X | | 四ItJ | 跖 | ガス. | | . 2km | • | | (| (عارد) | | | |
| | | | | | 쁴좦 | 理中の | 住宅地 | 以以 | | | | 下水 | | | | | | | | | |
| (2) | 範囲 | 東 40 |) m、∄ | · 50 | m, | 南 12 | 20 m、 | | 120 m | | 進化 | 」]使用 戸 | 三建化 | 宇出 | b | | | | | | |
| 近 | 標準的画地の | | | 間口: | • | | - 、 1、奥行 | | 15 n | | | 7 ((1,0) | | | <u>.</u> 呈度、形 | 状 長 | 方形 | | | | |
| 近隣地 | 地域的特性 | 特記 | 住環境I の新興(| こ優れた | 区画 | 整理中 | 街 | 基準方 | 位 北画街路 | | - ◇i | 倉賀 通 西方 | 野駅 | l m | | 法今 | 1 (| 主居 30,200 |)) | | |
| 域 | | 事項 | (D)初 [興 [| 工七地特 | G | | 路 | | 四性四 | | 施施 | 1 | J | MII | | 規制 | | , | , | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 地域要因の 将来予測 | 住場境 域の人 | に優れた、気は高く | C区画整 (、地価 | 埋中(は当 | の新興(面横這) | 住宅地は い乃至に | ∝で、 は上昇ſ | 今後の周 傾向にで | 1辺(7推利 | D開き 多す・ | 発に伴い ると予測 | l、よ リされ | リ発 る。 | 展的に打 | 態移する | とす | 想さ | れる。 | 当認 | 毜 |
| (3) | 最有効使用の判定 | 戸建住 | 宅地 | | | | | | | | | (4)対象 | 基準 | 地 : | 方位 | | | | | +4 | 1.0 |
| (5) | 鑑定評価の手法 | 取引事 | 例比較法 | 比 | 価格 | | | | 75,000 | 円/ | m² | の個因 | 別的 | 要 | | | | | | | |
| ' | の適用 | 収益還 | 元法 | 収益 | 価格 | | | | / | 円/ | m² | | | | | | | | | | |
| | | 原価法 | . | 積第 | 価格 | | | | / | 円/ | m² | | | | | | | | | | |
| | | 開発法 | . | 開発 | 法に | よる価 | ——— 格 | | / | 円/ | m² | | | | | | | | | | |
| (6) | 市場の特性 | しとする | s給圏は、 動労者履 ~ 3 , 5 | ₫が中心 | と考え | えられ | る。中心 | 心価格: | 帯は、土 | -地力 | ל' 1 | . 0 0 0 | ~ 1 | . 5 | 勤務又I 0 0 万F | は在住す 円程度、 | 「る自 新築 | 目己住 | 居所有 建住宅 | を目 で 2 | !的 |
| | 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 | も見らた。基 | i格は、対 れるが、 準地は居 を反映し | 小規模 g住の快 | 画地 適性 | で経済1 を重視1 | 合理性の する住宅 | のある(宅地域) | 賃貸物件 内にあり | ‡のた) 、 原 | 思定; 哥辺: | が困難な 地域の取 | こと 別動 | :から]向が | 、収益(価格形) | 価格を求 戊に大き | なる | うこと シ響す | ができ | なか | 10 |
| (8) | | 標準地 | | 準地 | | 点 | 標準化 | | 也域要 | | 別的 | | | | | <u></u> | | 地 | 街路 | + | -1.0 |

| - TH | l ' | | | | | · · | | | | - | |
|-----------|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|-----|-----------------|-------|------------------|------|
| (8) | 代表標準地標準地 | 時点 | 標準化 | 地域要 | 個別的 | 対象基準地 | t t | 票 街路 | 0.0 낡 | 也 街路 | +1.0 |
| | 標準地番号 | 修正 | 補正 | 因の比 | 要因の | の規準価格 | 内图 | 隼 交诵 | 0.0 均 | 或 交通 | -1.0 |
| 公規価示準格 | 高崎-4 | | | 較 | 比較 | (円/㎡) | 訳 1 | 七 環境 | 0.0 星 | 環境 | 0.0 |
| 規権 をした | 公示価格 | [100.1] | 100 | 100 | [404 O] | | 訳名 | 田 画地 | +3.0 | ^凶 行政 | 0.0 |
| 恰し | 73,900 円/㎡ | | | | [104.0] | 74,700 | 1 | └ 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 |
| · · c | 73,900 D/III | 100 | [103.0] | [100.0] | 100 | | | その他 | 0.0 | | |
| (9) | 指定基準地番号 | 時点 | 標準化 | 地域要 | 個別的 | 対象基準地 | t. | 票 街路 | H | 也 街路 | |
| 指か | | 修正 | 補正 | 因の比 | 要因の | の比準価格 | 内图 | 隼 交诵 | 坩 | 或 交诵 | |
| 定ら | | | | 較 | 比較 | (円/㎡) | 訳灯 | ₹ 環境 | 要因 | 環境 | |
| 指定基準地 | 前年指定基準地の価格 | г 1 | 100 | 100 | г 1 | | 訳名 | 曲地 画地 | 2 | ^{SI} 行政 | |
| 华 快 | Π / m^2 | 100 | 100 | 100 | [] | | 1 | ^上 行政 | | その他 | |
| Le 11 | 円/㎡ | 100 | L J | L] | 100 | | | その他 | | | |
| (10) | -1 対象基準地の検討 | | | _ 一般的 | | 第一の商業都市 |] | R高崎駅周 | 辺や環境 | が良好なは | 也域の |

- (10) 年標準価格等からの検討
- 継続 新規

変動率 年間

前年標準価格 74,000 円/㎡

+1.4 % 半年間

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
- 図 및 県内随一の商業都市。JR局崎駅周辺や境項が良好な地域の 因 」 人気は高く、商業地も新型コロナの5類移行後活気を取り戻してきている。
- 価格形成要因の 変動状況 地 要] 住環境に優れた区画整理中の新興住宅地域で、周辺の開発に | 伴う発展的な推移が期待され、土地需要は比較的強い。 [

変動率 年間 -0.4 % 半年間

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-4 宅地-1

| | | 基準地番 | ·号 | | 提出统 | ŧ | 所属 | 属分科 名 | 会名 | ¥ | 業者名 | (有 |) 石川不 | 動産鑑定 | E士事 | 務所 | | (211) | | | |
|-----------|--------------|-------------------------|------------------------------|-------------|-------------|-------------------|------------|------------------|--|-------------------------|------|-------------------|-----------------------------|----------------------|--|--------------|------------|--------------------|-------------|----------------|----------------------|
| | | 高崎(県) | -4 | | 群馬県 | ₹ | | 第 2 | | | 氏名 | 不重 | 助産鑑定 | ± | | 石川 | 健え | 郎 | | | |
| | | 鑑定評価 | 額 | | | | 14 | ,200,0 | 00 | 円 | | 1 ㎡当 | たりの値 | 西格 | | | | | | 45,700 | 円/m² |
| 1 ½ | 基本的 | 事項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | 価格 | 時点 | 令和 | 6年 | 7月 1 | 1日 (4 | 4)鑑定 | E評価E | 3 | 4 | →和 6 | 年 7 | 月 10日 | (6 | | | 6年1 | | | | 円/m² |
| (2) | 実地記 | 調査日 | 令和 | 6年 | 6月 15 | 5日 (| 5)価格 | 各の種類 | 頁 | П | E常価t | 各 | | —— 路 線 価 | 路 | | スは倍≊ 種別 | E | | 1.1 | 倍 |
| (3) | 鑑定詞 | 評価の条件 | 更地 | として | の鑑定 | 評価 | | | | | | | | 1 1 ш | | | | | | | |
| 2 🕯 | ※定評 | - 価額の決定 | の理由の | 要旨 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | | 在及び地番 | 並びに | | | T O 377 1 | 1 hl | | | | | | | 地和 | 責 | 31 | 0 | 3 | 去令」 | の規制 | 等 |
| 基準地 | | 「住居表示」 | . 等 | | | 丁9番1 | | | | | | | | (m | , | (|) | | | | |
| 华地 | 形 | 状 | 敷地の | 利用の | 現況 | 周辺の状 | | 也の利用 | 用 | 接面 | ĭ道路⊄ |)状況 | 供給 処理施 設状況 | i 接ì | 要な3 近の ² | | 設との | | 中専 0,20 | 0) | |
| | 1:1. | 5 | 住宅 W2 | | | 一般住 等が見 理済の | られる | | 也整 | 北東6㎡ 南東側 | 市道、 | | 水道、下水 | 群馬 <i>/</i> 2.7kn | 八幡 | | | 1 ' | の他) 0,20 | 0) | |
| (2) | 範 | 囲 | 東 100 | m、西 | 150 | m、南 | 150 | m, | 北 | 130 | m 標 | 準的 | │ 使用 低 | <u> </u> 層住宅 | 地 | | | | | | |
| | | _ 準的画地の | 形状等 | | 間口 組 | | 5 m | 奥行 | 約 | 20 |) m. | | | 300 m² | 程度 | | 犬 ほ | ぼ長 | | | |
| 近隣地域 | — 地 — | 域的特性 | 特記事項 | きにない | ١ | | | | | 方位北 市道 | | 交通施設 | | 八幡駅2 | .7km | | 法令規制 | | ·専 0,200 |) | |
| | 地 | 域要因の 来予測 | 区画整理 | 済の郊 | 外の住 | 宅地域。 | 浸水 | リスク | ゚゚゚゚゚゚゚゙゙゚゚゙゙゚゙゚゚゙゚゚゙゚゙゙゚゚゙゙゚゚゙゙゙゙゚゚゙゚゙゚ | 字する | ものの | 、区画 | 整然と | して居住 | 建環均 | 竟は良 | 好であ | , (i | 新駅 | 開業に | よる生 |
| (3) | | **** | 活利便性低層住宅 | | エル期 | 付 己 | ວ, | | | | | | 4)対象基 | ↑淮+놰 | 方位 | , | | | | | +2.0 |
| (-) | ^ ₩.— | =/エュエユ | 取引事例 | 」 比較法 | 比準 | 価格 | | | | 46,6 | 00 円 | | の個別 | 的要 | 角均 | | | | | | 0.0 |
| | 鑑定記の適用 | 評価の手法 用 | 収益還元 | | | 価格 | | | | | 00 円 | | 因 | | | | | | | | |
| | | | | J/4 | | | | | | 10,0 | | | | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | | .価格 | | | | | / 円 | _ | | | | | | | | | |
| (6) | 士担人 | ひままれ | 開発法 | | | 法によ | | | 7.61 - | - 11 | / 円 | | | <u> </u> | . — . | 1#175 | | | | - | / |
| (0) | 山2 | の特性 | 同一需給 人が中心 ら競争力 帯は土地 | はやや | 弱い。 | しかし、 | 今後 | は新駅 | 網別 | 単が予え | 定され | ている | ことかり | ら需給重 | 加向 | こ影響 | する可 | | | | |
| | ・検証 | 画格の調整 正及び鑑定 額の決定の | 自用目的 見受けら に試算さ を関連付 | れるが れた。 | 戸建住 快適性 | 宅が中心 を重視で | 心の地 する住 | !域であ 宅地域 | うり、 もでま | 土地(あるの ⁻ | 価格に | 見合う 頼性の | う賃料水2 う有る取 | 隼が形成 引事例。 | ţされ よりぇ | ってい | ないた | :め収 | 益価 | 格はや | や低位 |
| (8) | 規準とした | 代表標準地積 公示価値 | 標準地 番号 | | 準地 | 時点修正 | | 標準化 補正 100 | í | 地域要 因の比 較 100 | 個 | 別的 因の | 対象基 の規準 | 準地 | 为 標準化補正 | 交環画 | 路通境地政 | | 地域要因 | 街交環行の代 | |
| を | た | | | P | 9/m² | 100 | [|] |] [|] | 10 | | | | | その | 他 | | | | |
| (9) 指定基準地 | からの | 指定基準 | 高崎(県) | | | 時点 修正 | | 標準化補正 | | 地域要 因の比 較 | | 別的 因の 較 | 対象基 の比準 (円 | | 村 | 交流環 | 路通境 | 0.0 0.0 0.0 | 墭 | 街路 交通 環境 | 0.0 +5.0 +32.0 |
| 準地 | 検討 | | | ,200 ₽ | g/m² | [102.0 100 | _ | 100 102.0] | i | 100 137.2] | 10 | 2.0 <u>]</u> 0 | 4 | 5,500 | Ï | | 政 | +2.0 0.0 0.0 | | 行政その他 | -1.0 0.0 |
| (10) 対象基準 |)年標準価格等からの検討 | 継約 前年標 -2 基準: | 準価格 地が共通 ^り | ff規 地点(f | 弋表標準 | | _ | 価格形成 | ÌΙ | 一般的要 团 地 | 因」。 | 上昇に 利便性 | 気は基本 伴う建築 の良好な | 楽費高朋 3区画雪 | 養及で Magazia Mazia Ma Mazia Mazia Mazia Mazia Mazia Mazia Mazia Mazia Mazia Mazia Ma Mazia Ma Mazia Ma Mazia Ma Mazia Ma Mazia Ma Mazia Ma Mazia Ma Ma Ma Ma Ma Ma Ma Ma Ma Ma Ma Ma Ma | び金融 こした | 市場の 住宅地 | 動向 | 等が! あり、 | 懸念さ 新駅 | れる。 開業に |
| 地の前 | 格 等 か | | | | 合の検討 票準地 | | ∃/m² | 要因の | [| 要 固別的要 固 | , | 需要 | 便性の何 は弱含の 要因の多 | ሁ 。 | | | るが浸 | 水り | 人 ク; | か介在 | 9 る為 |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-5 宅地-1

| | | | | | | 1-3×3 (>K) 0 | | 0.0. |
|---------|-----|--------------|-----|-------------|------|--------------|--------|------|
| 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 | 上事務所 | | | |
| 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 | | 20,600,000 円 | 1 | ㎡当たりの価格 | | | 62,400 | 円/㎡ |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 9日 | (6) | [令和 6年1月] | 円/㎡ |
|------------|--------------|----------|-------------|------|-----------------|-------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 14日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | 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 | | | 1 1Щ | 14 1 1223 | |

| 「住居表示」等 | | | の理由の要旨 | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------|---|---|-----------------------|--------------------------------|--|--------------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------------------|--|------------------------------|-----------------------------|--|-----------------------------------|---------------------|
| 1:1.2 住宅 | (1) | | 그 말 말 말 말 말 말 말 말 말 말 말 말 말 말 말 말 말 말 말 | | | | | | | | 地積 (㎡) | (| 0) | 法令 | 上の規制 | 等 |
| 製造 東 60 m, 西 300 m, 南 20 m, 規令 | 準一开地 | 杉状 | 敷地の利用の理 | 見況 | | 土地の利用 | 接面道 | 道路の状況 | 処 | 0理施 | | | 設との | | 80) | |
| 推搡的離地の形状等 間口 的 15 m 表行 的 20 m 規模 300 m程度、形状 ほぼ良方形 地域的特性 地域要因の | 1:1 | .2 | | | 等が見ら | れる区画整 | 北東6mi | 方道 | 1.5 | ゴス、 | | | | (その他 |) | |
| 地域要因の | (2) 章 | 節囲 | 東 60 m、西 | 300 | m、南 2 | 280 m、北 | 120 m | 標準 | 的使用 | 月 低層 | 住宅地 | | | | | |
| 地域要因の | 近隣 | 票準的画地の | | | | | | | Ę. | 30 | 00 ㎡程 | 度、形物 | まま ゲ | ぼ長方形 かんしゅう かんしょう かんしょう かんしょう かんしょ かんしょ かんしょ かんしょ かんしゅう しゅう しゅう かんしゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう | <u> </u> | |
| 地域要因の 一般性宅の中に空地等が見られる区画整理中の住宅地域で、今後も良好な居住環境を維持すると予測する。住宅地における相対的な割安感から需要は底壁く、地価は強含みで推移している。 (4)対象基準地 の個別的要要 の適用 | 地域 | 也域的特性 | 特記 環境を形 | 宅地域 成して | で良好な値 | 街 | ≝方位 北 n市道 | 3 | Σ通 ; į | | | | | 1低専 (40,8 | 0) | |
| 将来予測 ける相対的な割安感から需要は底堅く、地値は強含みで推移している。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法 の適用 | | | 一般住宅の中に登ける相対的な割る | 空地等: 安感か | が見られる ら需要は底 | る区画整理中 R堅く、地価 | iの住宅地 iは強含み | 域で、今 で推移し | 後も てい | 良好な る。 | 居住環均 | 竟を維持 | すると | 予測する | 3。住宅均 | 也にお |
| (5) 鑑定評価の手法 収益還元法 収益価格 35,900 円/m の個別的要 収益還元法 収益価格 36,900 円/m の個別的要 収益還元法 収益価格 36,900 円/m の個別的要 収益還元法 収益価格 7 円/m | (3) 最有 | 対使用の判定 | | | | | | | | | 準地 フ | - | | | | +2.0 |
| の適用 収益還元法 収益価格 35,900円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 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、当地域は上地区画整理事業が進捗中の居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、最近は同一土地区画整理事業が進捗中のには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、最近に同一土地区画整理事業が進捗中のには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、最近に同一土地区画整理事業が進捗中の居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、最近に同た記憶をとははしている。 大地は250㎡程度で1,700万円程度の物件が需要の中心である。なが、最近いには実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、収益価格が表情に必、さらに昨今の経済情勢並びに代表標準地との検討を表表に扱い、さらに昨今の経済情勢並びに代表標準地との検討を表表に扱い、さらに昨今の経済情勢をとばしている。 (4) 横準地番号 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標準 地域要 個別的 対象基準地 大の他 表の他 100 100 105.0 105.0 100 100 105.0 100 | (5)鑑定 | ご評価の手法 | 取引事例比較法 | 比準 | 価格 | | 62,400 |) 円/㎡ |] ` ´o | の個別的 | | — | | | | |
| 開発法 開発法による価格 | | | 収益還元法 | 収益 | 価格 | | 35,900 |) 円/㎡ | | | | | | | | |
| (6)市場の特性 | | | 原価法 | 積算 | 価格 | | / | ′ 円/㎡ | | | | | | | | |
| では同一地域は土地区画整理事業地内で小規模な建金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1,700万円程度、対機での戸建性をは3,800万円程度の物件が需要の中心である。 土地は250㎡程度で1,700万円程度の物件が需要の中心である。 土地値を10万円程度の物件が需要の中心である。 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まで開価額の決定の 理由 | | | 開発法 | 開発 | 法による値 | 西格 | / | / 円/㎡ | | | | | | | | |
| ・検証及び鑑定 評価額の決定の 招待の決定の 招待の決定の 招待の決定の 招待の決定の 招待の決定の 招待の決定の 招待の決定の 招待の決定の 招待の決定の 招待の 記憶を おり決定した。 | (6)市場 | りの特性 | 同一需給圏は高崎 心。当地域は土地は同一土地区画野。土地は250r | 奇市街地区画等 整理事 的程度 | 地外延の信整理事業が 業地内で小で1 で1,70 | 注宅地域で、 が進捗中の居 い規模な建売) 0 万円程度 | 需要者は 発住環境が 記分譲が見 、新築の | 高崎市に 良好な付 受けられ 戸建住宅 | 在住 住宅地 に当 は3 | 又は在 域であ 該分譲 , 8 0 | 勤する り、需 価格が ^り 0 万円 | 自己所有 要は底堅 地域の地 程度の物 | を目的。 く推移 価動向I 件が需要 | とした。 している こ影響を 要の中心 | 1 次取得る る。なお、 を及ぼして ひである。 | 当が中 最近 ている |
| (8) 代表標準地 標準地 特点 修正 補正 | ・検 評価 | 証及び鑑定 i額の決定の | れた。需要の中/ | ンは居住 | 住の快適性 | ŧ、利便性を | 重視する | 自用の住 | E宅で | あるた | め、実記 | 証性の高 | い比準(| 価格を重 | 直視 し、↓ | 又益価 |
| 指定基準地番号 | (8) | 代表 | 番号 | 地 | | | 因の比 | 要因の | | カ規準化 | 西格 内 | 準 交 化 瑨 | 诵 | 0.0域 | 交通 | 0.0 -2.0 -1.0 |
| 指か 定ら 基の では できる は で で で で で で で で で で で で で で で で で で | 価 格 を た | 公示価村 | • • | /m² | | | | |] | 62, | ,300 | 门 | 政 | 0.0 | | +1.0 0.0 |
| 地 討 | (9) 指 か 定 | 指定基準 | ≛地番号 | | | | 因の比 | 要因の | | の比準化 | | 標準化 | 通 | | 交通 | |
| 対 年 5 象 標 の 基 準 検 準 価 計 地 格 の 等 前 か に表標準地 標準地番号 公示価格 | 基 の 準 検 地 討 | 前年指定 | | /m² | [] | 100 | | 100 |] | | | 门 | 政 | | | |
| 公示価格 円/㎡ 要 因 | (10) 対年 多 | -1 対象 継続 前年標 | | 61 | ,200 円/r | 価 変 格 動 | | 」上昇 | 傾向 | にある。 | 都市で、 | 高崎駅 | 周辺は第 | 繁華性が | が高く、 ^対 こより二枚 | 也価は 亟化が |
| <u>公示価格</u> 円/㎡ 里 因 | 基準機制 基価格等 | -2 基準 ¹ 同一 ¹ 代表 | 地点)である場合 | の検討 | | 形 状 成 要 因 | [地 域 要 因 |] 居住 | Ξ環境だ 動は強な | が良好含みで | な区画塾 推移して | 整理中の ^を ている。 | 住宅地均 | 或で、帬 | 言要は底雪 | ≧<. |
| 1 | 前か | 公示価 | 番号 格 | | | . 0 | |] 個別 |]的要[| 因に変 | 動はない | l _o | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-6 宅地-1

| | | 基準地番 | :号 | 提 | 提出先 所属分 | | T属分和 | 착슷 | 3 | 業者 | f名 i | 菅谷不 | 「動産銀 | 鑑定事 | 務所 | | | | | | |
|-----------|------------------------------------|-------------------------|----------------------------------|---------------|------------------|-----------------------|-----------------|------------|---------------|-------------|----------------|--------------|-----------------|-------------------|-----------------|--------------|---|--------------------|-------------|----------------|----------------------|
| | | 高崎(県) | -6 | 群 | 馬県 | | 第 | 2 | | 氏 | 名 | 不動 | 産鑑足 | 定士 | | 菅征 | 谷 隆 | 雄 | | | |
| | | 鑑定評価 | 額 | | | | 6,380 | ,000 | 円 | | 1 ו | m³当 <i>†</i> | とりの | 価格 | | | | | | 31,600 | 円/㎡ |
| 1 } | 基本的 | 事項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | 価格 | 時点 | 令和 | 6年 7月 | 1日 | (4)鎾 | 定評値 | 西日 | | 令和 | 6年 | - 7 <i>F</i> | ∃ 10E | 3 | (6) | [令和 | | | | | 円/㎡ |
| (2) | 実地記 | 調査日 | 令和 | 6年 6月 | 15日 | (5)個 | 格の和 | 重類 | | 正常 | 価格 | | | | 路線価 | 路線価 倍率 | メは倍 率種別 | 举 | | 1.1 | 倍 |
| (3) | 鑑定詞 | 評価の条件 | 更地と | しての鎖 | 監定評価 | | | | | | | | | | т т | | | | | | |
| 2 🕯 | ※定評 | 価額の決定 | の理由の要 | 上 日 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | | 在及び地番 | 並びに | | 5町41種 | E 2 7 | | | | | | | | | 地積 | 2 | 202 | ; | 去令」 | の規制 | 等 |
| 基準地 | | 「住居表示」 | . 等 | | | | | ri m | 1 | \ | 75 - 1 | I. N. | | | (m²) | (|) | | | | |
| 地 | 形 | 状 | 敷地の利 | 用の現法 | | ∄辺の∃)状況 | 上地の | 利用 | 接ī | 面道 | 路の物 | 状況 | 処理 設状 | 施 | | な交通が の状況 | 西設と(| | 中専 60,20 | 0) | |
| | 1.5: | 1 | 住宅 W2 | | 模σ | 「整理派」)一般に 、住宅サ | 主宅が | 中規 建ち | 南5mī | 市道 | | | 水道 | 、群 2k | 馬八I m | 幡 | | (そ | の他) | | |
| (2) | 範 | 囲 | 東 670 n | . 西 5 | 570 m. | 南 10 | 60 m | . ±1. | 90 | m | 煙箔 | 圭 的信 | | 戸建住 | 字地 | | | | | | |
| | 標 | 準的画地の | | | 口約 | | n、奥 | 行 約 |) 1 | 5 n | 1、規 | | | | | 度、形 | 状 ₹ | 長方形 | | | |
| 近隣地域 | 地 | 域的特性 | 特記事項 | こない | | | 街路 | - 基準 5 . | Ĕ方位: 0 m計 | 北道 | | 交通 施設 | 南西 | 馬八幡! 写方2ki | 駅 m | | 法令規制 | 1中 ~(6 引 | 中専 0,200 |) | |
| | 地 | 域要因の | 区画整然と | した熟品 | 成度の高 | い住宅 | <u> </u> 団地で | : ごある | が、空 | 家力 | が増加 | して | <u>:</u> おり、 | 市街 | 地中/ | 心部から | らもやっ | : や遠い | こと | から需要 | 要が弱 |
| (3) | | 来予測 | マ、地価に 戸建住宅地 | 下落傾向 | 句で推移 | してお | IJ、 <u>←</u> | 後も | この傾 | 向カ | *継続 | する: | ものと | :予測 | する。 | | | | | | |
| (3) | 取円X | 取引車例比較法 | | | 比準価格 | | | | 21 | 600 | 円/n | | の個 | 基準! 別的要 | 也 フ 要 | 方位 | | | | | +5.0 |
| | | 正評価の手法 | | | | | | | 31, | | | _ | 因 | | | | | | | | |
| | リノルロア | ח | 収益還元法 | | 収益価格 | | | | | / | 円/n | - | | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | 7 | 積算価格 ———— | | | | | / | 円/n | n² | | | | | | | | | |
| | | | 開発法 | | 開発法に | | | | | | 円/n | | | | | | | | | | |
| (6) | 市場の | D特性 | 同一需給圏 が中心であ 需要は弱さ 件である。 | る。熟尿 | 成度の高 | い住宅 | 団地で | ゙゙゙ある | が、老 | 朽化 | どが進 | み、: | 空家も | ら増え | てい | ることだ | γら住ヨ | 環境と | して | はややタ | 劣り、 |
| , | ・検証 | 価格の調整 正及び鑑定 頃の決定の | 戸建住宅団 た。居住の された事例 検討を踏ま | 快適性、 から試算 | 利便性 算した実 | を重視 証性が | する信 高いと | t宅地 :判断 | !域に存 される | ٤IJ. | 需要 | の中 | 心が自 | 3己用 | 住宅: | であるこ | ことから | ら、自 | 己利 | 用目的: | で取引 |
| (8) | | | 標準地 | 標準地 | , I I | 点 | 標準 | ■化 | 地域 | - 1 | 個別 | | | 基準均 | <u> </u> | 標 | 計路 | | 地 | 街路 | |
| 公示 | 規 価 準 格 | 標準地 | | | 19 | 逐 | 補正 | - | 因のl 較 | | 要因比較 | | | ,準価桁 円/㎡) | 別訳 | 化 县 | 泛通 環境 | | 域要 | 交通 環境 | |
| 価格を | 規準とした | 公示価権 | 各 | 円/n | n ² [| 00 | 100 [| | 100 | _] [_ | 100 | _] | , | | | IE 1 | 画地 テ政 D他 | | 因って | 行政 | |
| (9) 指定 | から | 指定基準 | Ē地番号 高崎(県)-1 | 6 | | 点 多正 | 標準補正 | | 地域 因の 較 | | 個別 要因 比較 | の | の比 | 基準均 準価材 円/㎡ | 内 | 標準3化電 | お お に は に は に に に に に に に に に に に に に に | 0.0 0.0 0.0 | 域 | 街路 交通 環境 | 0.0 +7.0 +29.0 |
| 指定基準地 | の 検 討 | | 基準地の個 | | | 0.0] | 100 [102. | - | 100 | - 1 - | 105.0 | | (- | 31,60 | | 世 百 | 画地 テ政 の他 | +2.0 0.0 0.0 | | 行政 | 0.0 |
| (10 |) | | 基準地の検 | - | | | 1 | | _ 一般 _ 要 | |] 県 | 内景领 | 気は、 全投資 | 資源 | 高なる | どの影響の動きと | 響を受[| ナつつ | も、i | 持ち直し | してい |
| 对象基準地(| 年標準価格等からの検討 | -2 基準: 同一: | 準価格 地が共通地 地点)であ | 点(代表 る場合の | 検討 | | | 変動状況 | - 地 | 因 域 因 | 」 [区i | 画整約 | 然とし | ノた住 | 宅団 [‡] | 也である 也需要に | らが、 [| 団地内 | 建物の | | |
| 前 | 回 討 同一地 等 代表材 が 標準地番 公示価格 | | | 標準 | 地 | 円/m | の | ı | _ 個別 _ 要 | 的 因 |] 個 | 別的 | 要因に | [変動] | はない | ١, | | | | | |

変動率 年間 -1.6 % 半年間

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-7 宅地-1

| | | | | | | | | <u> </u> |
|---------|-----|--------------|-----|-------------|----|----|--------|----------|
| 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 | 不動産鑑定士 | 岡田 | 忠彰 | | |
| 鑑定評価額 | | 19,000,000 円 | 1 | l ㎡当たりの価格 | | | 80,800 | 円/m² |

1 基本的事項

変動率 年間 +1.0 % 半年間

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 9日 | (6) | [令和 6年1月] | 64,000 | 円/㎡ |
|------------|--------------|----------|-------------|------|-----------------|--------|-----|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 4月 16日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | 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 | | | ⊥1Щ_ | 14 1 1223 | | |

| 2 鑑 | 定評価額の決定 | この理由の要旨 | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|-------------------------------------|---|-------------------|-------------------------|--------------------|-------------|------------------|---------|-------------------|----------------------|----------------------------------|----------------------|----------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| (1) | 所在及び地番 | | | 1 2 釆 2 | | | | | | | 地積 | 2 | 35 | 法 | 令上の規制 | 訓等 |
| | 「住居表示」 | . 等 同呵[177 | 7円円 4 | + 3 留 3 | | | | | | | (m²) | (|) | | | |
| 基準地 | 形状 | 敷地の利用の | 現況 | 周辺の:の状況 | 土地の利用 | Ħ | 接面证 | 道路の | 状況 | 供給 処理施 設状況 | | な交通旅 の状況 | も設との | 1中(60 | 専 , 200) | |
| | 1:1.5 | 住宅 L S 2 | | 一般住宅(整理済の(| の多い区 住宅地域 | a | 北6m市道 | Ĭ | | 水道、ガス、下水 | 倉賀野 1.6km | | | (その |)他) | |
| (2) | 範囲 | 東 80 m、西 | 70 | m、南 | 60 m、 | 北 | 80 m | n 標 | 準的個 | 」 吏用 │戸3 | 建住宅地 | <u> </u> | | | | |
| 近隣地 | 標準的画地の | , | 間口系 | | , | | | m、‡ | 見模 | - | 50 m [*] 看 | 度、形 | 状 長 | 方形 | _ | |
| 地域 | 地域的特性 | 区画整然 特記 い住宅地 事項 | とした 域 | 熟成度の高 | 高 街:北 路: | を と 6 | 方位 北 .0 m市 | ź i道 | 交通施設 | | | | 法令規制 | 1中 ¹ (60, | 專 ,200) | |
| - | 地域要因の | 高崎市の外周部 | に友す | ろものの | | 经 | レルアお | 1) # | 训便施 | : :設丰.適正 | に配置 | されてに | ハス 高 | : 奶住: | さ地として | 孰成度 |
| | 将来予測 | が増しており、 | 需要は | 底堅く推移 | するもの | - ع | 予測する | 0 | عار کرا ت | | | | .000 | MX IT | | MIPAIS. |
| (3) | 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | | | , | 4)対象基 の個別 | 準地 7 | 方位 | | | | 0.0 |
| | 監定評価の手法 | 取引事例比較法 | 比準 | 価格 | | | 80,80 | 0 円/ | m | 因 | 1132 | | | | | |
| σ. |)適用 | 収益還元法 | 収益 | 価格 | | | / | ' 円/ | m² | | | | | | | |
| | | 原価法 | 積算 | 価格 | | | / | ' 円/ | m² | | | | | | | |
| | | 開発法 | 開発 | 法による値 | 西格 | | / | ' 円/ | m² | | | | | | | |
| (6)市 | う場の特性 | 同一需給圏は高い 高崎市内在住の 然とした住環境 の万円程度、新 | 一次取 が好ま | 得者が中心 れ、底堅い | い的で、市 1需要が見 | かた 込き | からの転 まれる地 | 入もり | りなく ある。 | ない。生 市場の中 | 活利便 | 施設へ <i>0</i> 帯は土均 |)接近性 | が良タ | 子であり、 | 区画整 |
| · 言 | ば算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 閏由 | 比準価格は類似が小さいことか 地域であること 定評価額を上記 | 性の高 ら、経 から、 | い複数の取 済合理的な 市場の実勢 | 双引事例よ は共同住宅 | りし | 北準して 想定する | 求めら | られた が困難 | 実証的が | · ・つ客観 :め適用 | 的な価格 しない。 | 居住の | 快適性 | 生を重視す | る住宅 |
| (8) | 代表 | 標準地 標準 番号 高崎-8 | 地 | 時点 修正 | 標準化 補正 | | 地域要 因の比 較 | | 別的 因の 咬 | 対象基 の規準 (円/ | 準地 価格 内 ㎡) 訳 | 準 3 | が通 | 0.0 | 域 交通 | 0.0 +4.0 -12.0 |
| 公示価格を | 公示価格 | 格 77,000 円 | l/m² | [100.5] 100 | 100 [105.0] | [| 100 91.5] | 100 | | 80 | ,500 | IE 1 | | 5.0 0.0 0.0 | 因 行政 その他 | 0.0 |
| (9) 指定 ら | 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 | | 別的 因の 咬 | 対象基準 の比準 (円/ | 準地 価格 内 m ²) 訳 | 準 3 | 5路 ≥通 環境 | 0.0 | 地 域 交通 環境 | -3.0 +12.0 +24.0 |
| 、指定基準地の対象を | 前年指定 | E基準地の価格 110,000 円 | l/m² | [103.6] 100 | | [' | 100 134.7] | 100 | | 80 | ,600 | 世 で その |] | 5.0 0.0 0.0 | ^즈 行政 その他 | 0.0 |
| (10) 年標準価格等か | | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | 表標準 | | · 一 | [| 一般的要 因地域 | 」 第 | 養施設 養展し 図画整 | 、公共施 ている。 然とした | 設等が! :高級感(| る中核市 集積し、 のある信 | 。高崎 北関東 | を代え | P心に大規 である都市 関便施設等 | として |
| 地の前が | - Table - 2 基準 B | 播号 | の検討 準地 | 打 円/r | . 0 | ָרָר. [| 要因個別的要因 | 」 ,但 | ノてお | リ、需要要因に変 | は底堅し | , I _o | | | | · |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-8 宅地-1

| | | | | | | 1-12×2 (>IV) C | | 0.0. |
|---------|-----|--------------|-----|-------------|------|----------------|---------|------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社長壁不動産鑑定 | 上事務所 | | | |
| 高崎(県)-8 | 群馬県 | 群馬第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 長壁 | 治 | | |
| 鑑定評価額 | | 20,500,000 円 | 1 | l ㎡当たりの価格 | | | 114,000 | 円/㎡ |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 9日 | (6) | [令和 6年1月] 路線価又は倍率 | 90,000 円/㎡ 倍 |
|------------|--------------|----------|-------------|-----|----------------------|-----------------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 14日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | 倍率種別 | 10 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| | CHI IMAX - F // C | 定の理由の要旨 | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|-------------------------------------|---|--------------|------------------------|------------------|--------------------------------|---------------------------|--|----------------------|-----------------------|------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| (1) 基 | 所在及び地 [。] 「住居表示 | 一一一一一 | ₹町24 | 1番7外 | | | | | 地積 (㎡) | 18 | 0 | 法令 | たの規制 | 等 |
| 基準地 | 形状 | 敷地の利用の | 現況 | 周辺の3の状況 | 土地の利用 | 接面道 | 道路の状況 | 型 供給 処理施 設状況 | | な交通施 の状況 | 設との | 2 住居 (60, | 200) | |
| | 1:1.5 | 住宅 L S2 | | 中規模一般 い利便性の 地域 | 設住宅が多 の良い住宅 | 南4.5mi | 道 | 水道、ガス、下水 | 高崎 700m | | | (その他 (60, | • | |
| (2) | 範囲 | 東 30 m、西 | 80 | m、南 | 70 m、北 | 70 m | 標準的 | 的使用 戸頭 | | ļ | | | | |
| 近 | 標準的画地 | の形状等 | 間口約 | 勺 12 1 | m、奥行 糹 | ງ 15 | m、規模 | 1 | 80 ㎡稻 | 建度、形物 | 大 長7 | 方形 | | |
| 近隣地域 | 地域的特性 | 高崎駅(特記 が良好な 事項 | 東口),住宅地域 | への接近性 域 | 街 4 | 準方位北 .5 m市道 | · 交: | 1001177 | ₹ 5700m | | 法令規制 | 2住居 (60,1 | 80) | |
| | | 丁 垻 | | | 始 | | / nei | 取 | | | 况削 | | | |
| | 地域要因の 将来予測 | 高崎駅を中心と ことから、今後 | | | | | 隣の大規 | 模再開発事 | 業の再 | 開等によ | り将来 | 的な期行 | 寺が高ま | ってる |
| (3) | 最有効使用の判定 | ☑ 戸建住宅地 | | | | | | (4)対象基 | 準地 7 | 方位 | | | | +5.0 |
| | 監定評価の手法 | 取引事例比較法収益還元法 | 比準位 | | | |) 円/㎡ | の個別因 | 的要 | | | | | |
| | の適用 | 収益 | | | | 円/㎡ | | | | | | | | |
| | | 原価法 | 積算 | 1川恰 | | / | 円/㎡ | | | | | | | |
| | | 開発法 | 開発 | 法による値 | 插格 | / | 円/㎡ | | | | | | | |
| (6)計 | 市場の特性 | 同一需給圏は高 者層で、市外か 向が続いており、 万円~3,00 | らの転ん 大規札 | 入は少な <i>く</i> 草再開発事 | ない。高崎 業再開も構 | 奇市市街地 ∃まって雲 | は整備が 要は高位 | 進み利便性 で推移して | ヒが大き 「いる。 ī | く向上し 市場の中 | ている 心価格 | ことか! 帯は十t | ら都市部I | 回帰傾 |
|) | 式算価格の調整 ・検証及び鑑定 平価額の決定の 里由 | り適切な共同住 | 宅を想足 の取引動 | 定すること 動向が価格 | :が困難であ 部形成に影響 | 5るため、 | 適用を見 | 送った。標 | 悪準地は | 低層一般 | 住宅が | 建ち並ん | ぶ住宅地は | 或内で |
| (8) 公 示 準 | | 表標準地 標準 地番号 高崎-10 | 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 の規準 (円/ | 準地 価格 内 /㎡) 訳 | 標準交環 | 通 | 0.0 地 0.0 域要 0.0 要 | 交通 | +3.0 -2.0 +16.0 |
| 、公示価格をした | 公示值公示值 | 5格 125,000 円 | | [101.5] 100 | 100 [100.0] | | [105.0] 100 | 114 | ,000 | 補正行の | 政 | 0.0 0.0 0.0 0.0 | 行政 その他 | 0.0 |
| (9) 指定 ら | 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 の比準 (円/ | 価格 内 | 標準化 | 通 | 地域要因 | 街路 交通 環境 | |
| 、指定基準地 | 前年指 | 定基準地の価格 円 | l/m² | [] | | | [] | | | 補正で行の | 政 | | 行政 その他 | |
| (10) 年標準価格等が | -1 対象基準 | 標準価格 ≛地が共通地点(代 −地点)である場合 表標準地 楞 | 表標準 | | 価格形成要因の | 一般的 [要 因 [地 域 [要 因 | 」は開発 が続い 高崎駅 関何の | - 最大の人口 発が進むか ハている。 駅周辺での が続いてい | 、利便f)マンシ:)る。 | る。交通 生の劣る? ョン需要 | 拠点性 郊外は | 人口減り | り等により |)低迷 |
| Bi // |) 標準 公示 変動率 | | 半年間 | 円/n | . 1 | 個別的 [要因 |] 個別的 | 的要因に変 | 動はない | , I _o | | | | |

標準地番号 公示価格

変動率 年間 +1.4 % 半年間

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-9 字地-1

| | 基準地番 | 문 | | 6F E | | z | 業者名 | 有限名 | 会社君島不 | 動産継 を | 七十重発6 | <u>高崎(リ</u> fr | 県) - 9 | | 宅地-1 |
|---------------------------------------|-------------------------|--|------------------|------------------|-------------------|------------|---------------------|------------------|------------------|--------------|-----------|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-------------|
| | | _ | 群馬県 | 7717 | 第2 | 1 | 氏名 | 10.00 |]産鑑定士 | | | <u>'</u> , 准逸 | | | |
| | 鑑定評価 | 客題 | | 12 | ,000,000 | B | | | たりの価 | ———— 格 | | | | 59.800 | 円/㎡ |
| 1 基本 | 的事項 | | | | · · | | | | | | | | | | |
| (1)価格 | | 令和 6年 | | (4)鑑定 | | | 令和 6 | 年 7月 | ■ 9日 | (6) | [令和 | 6 年 1月 |] | 47,000 | |
| (2)実均 | 也調査日 | 令和 6年 | 6月 14日 | . , | 各の種類 | | 正常価権 | 各 | | 路線価 | 路線価2 | | | | 倍 |
| (3)鑑5 | E評価の条件 | 更地とし | ての鑑定評値 | <u> </u> | | | | | | 1 | | 1 = 733 | | | |
| 2 鑑定 | 評価額の決定 | の理由の要旨 | | | | | | | | | | | | | |
| $\overline{}$ | 所在及び地番 | 並びに | 5浜尻町字 <i>/</i> | ∖版两99 | 6番17 | | | | | 地積 | 20 | 1 | 法令 | 上の規制 | 等 |
| 基準 地 | 「住居表示」 形状 | 事 関地の利用 | | 周辺の土地 | | 控 | 面道路の | 小米江 | 供給 | (m²) 士亜: | (な交通施 |) <u></u> | 1 // 市 | | |
| 地 ' | 121/ | 方スメーピ♥ノイトリイテウ | リノルルル | の状況 | ピリケッカ | 124 | 山垣四0. | /1/\ <i>I</i> IL | 処理施 | | の状況 | nX C 07 | 1 低専 (40,8 | 30) | |
| | | | | | | | | | 設状況 | | | | | | |
| 1:2 | 2 | 住宅 W2 | 中か | | 住宅のほも見られ | 北東5 | m市道 | | 水道、ガス、 | 高崎問 1.1km | 屋町 | | (その他) |) | |
| | | | | 住宅地域 | 0,00,00 | | | | 下水 | | | | | | |
| (2) | | 東 100 m、 | # 90 m | n、南 50 | m、北 | 50 | m +1 | 新维加尔 | | 3.仕字地 | | | | | |
| | _{配西} 標準的画地の | | 西 80 m 間口 約 | | 、 奥行 約 | | m | | | | 度、形料 | 大 ほほ | 〔長方形 | ; | |
| 近隣地域 | 地域的特性 | 小学校 特記 生活利 | や幹線道路 便性の良好 | まで近くな住宅地 | 基準 街 5 m | Ĕ方位 n市道 | 北 | 交通 | 高崎問 北方1. | 屋町駅 1km | | 法令 | 1 低専 (40,80 |)) | |
| 및 | | 域 事項 | 212000 | 3.E | 路: | | | 施設 | : | | | 規制: | | | |
| | 地域要因の | 熟成度が比較 | 的高い住宅が | 地域である | <u>:</u> らが、近年 | はミニ | 開発さ | れた小: | : 規模分譲 | 地も人 | 気があり | <u>:</u> 、地価に | は強含み | →で推移 | してい |
| , | 地域要因の 将来予測 | | | 便性も良好 | 子で、需要 | は今後 | とも堅 | 調にて | 推移する | ことが | 予測され | る。 | | | |
| (3) 取7 | ラ効使用の判定 | 取引事例比較 | 注 比淮価 | : 比準価格 | | | 800 円 | |)対象基準 の個別的 | 準地 7 的要 | 方位 | | | | +2.0 |
| (5)鑑定 の通 | 三評価の手法 第田 | | | | | | | | 因 | | | | | | |
| | 2713 | 収益還元法 | 収益価 | | | | / 円/ | | | | | | | | |
| | | 原価法 | 積算価 | | | | / 円/ | | | | | | | | |
| (6) 市地 | 易の特性 | 開発法 | | による価格 | | | / 円/ | | - - - | · + · o + | \ | | | T.I / / | - ++ |
| (0) 1117 | のリイオ「土 | 同一需給圏はする自己住居 | を目的とす. | る勤労者世 | 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 | るものの |)、商業為 | 施設や |
| | | 最寄駅への利200㎡程度 | で1,20 | なため需要 0万円程度 | をは低いく | 、地位、新築 | 戸建住 | 理呂の 宅は3 | ,000 | 万円~ | 3,50 | 中心とも | は色であ | 帝は、 ₋ 5る。 ——— | 上地は |
| ` ŕ | 種格の調整 証及び鑑定 | 周辺には共同 が困難である | | | | | | | | | | | | | |
| 評价 理由 | 面額の決定の ∃ | 実証的で客観を踏まえ、鑑 | 性を有する。 | 。よって、 | 実証性が | 高い比 | | | | | | | | | |
| (8) | | | 準地 | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域野 | | 別的因の | 対象基準 の規準(| | 標符準交 | | 地地 | 街路 交通 | |
| 対応 対応 対応 対応 対応 対応 対応 対応 | 各 | | | ISIT | THIL | 較 | 比 | | (円/ | | 2击 ~~~ | 境 | 域要因 | 環境 | |
| 悩した | 公示価値 | 咨 | [_ |] | 100 | 100 | _ [|] | | | lıt 🗀 | 地 政 | | 行政 その他 | |
| | 指定基準 | E协 来只 | 円/㎡ | 100 [| 標準化 | 地域 |] 10 | 別的 | 対象基準 | 隹+地 | その 標 街 | | 0.0 地 | 街路 | +2.0 |
| (9) 指 か | | | | 修正 | 補正 | 因のは | 北 要 | 因の | の比準化 | 西格 内 | 準 交 | 诵 (|) . () 域 | 交通 | +2.0 |
| 指定基準地 | | 高崎(県)-5 E基準地の価格 | | 400.0.1 | 100 | 較 | [tt: | | (円/ | mt) =/\ | 化 環 | 境 (地 +2 | 0.0 要 | 環境 行政 | 0.0 |
| 準 検 地 討 | | 61,200 | , - | 102.0] 100 [| 100 102.0] [| 100 | _ [102] 10 | | 60 | ,000 | 1444 | 政 (| 0.0 | その他 | 0.0 |
| (10) | | 基準地の検討 | | | | 一般 | | 果内最: | 大の商業 | 都市で、 | 高崎駅 | 周辺は雾 | ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 高く、 | 也価は |
| 対年的象標の | 5 D 前年標 | 売 新規 ҈準価格 | 59.00 | 00 円/㎡ | 価 変格 動 | 要 | | 上昇傾 進んで | 向にある。 いる。 | 。任宅均 | では生活 | 利便性 <i>0</i> | ノ局低に | より二村 | 図1七か |
| 対象基準地の前の手が | -2 基準 | 地が共通地点(| 代表標準地 | | 価格形成要因6 | | 域] [| 最寄駅 | や小学校の書れた | などへ(| の接近性 | が良好な | 住宅地 | 域であり | J、分 |
| 地格の第 | 同一代和 | 地点)である ^塡 ^{長標準地} | 号の検討 標準地 | | 要 | 要 | 因」 | 成住七(| の売れ行 | さも灯 | 月で、帯 | 女は坐部 | 可に任例 | 7 U C 6 1 8 | ٥, |
| 前か | 煙淮州 | 悉巳 | | | の | 個別 | 的工 | ᄪᆒᄼ | 西田に亦 | まわし ナンリ | , | | | | |

[個別的] 個別的要因に変動はない。 要 因]

円/㎡

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-10 宅地-1

| | | | | | 1-36.3 (514) | |
|----------|-----|--------------|-----|---------------|--------------|--------------|
| 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 | 官士事務所 | |
| 高崎(県)-10 | 群馬県 | 群馬第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 石田 寛 | |
| 鑑定評価額 | | 13,700,000 円 | 1 | ㎡当たりの価格 | | 66,700 円/m² |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 11日 | (6) | [令和 6年1月] 路線価又は倍率 | 53,000 | 円/㎡ 倍 |
|------------|--------------|----------|--------------|--------|----------------------|--------|----------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 14日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | (6)路線価 | | | 10 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | | |

| 2 鑑 | 註定評 | 価額の決定 | の理由の要 | 旨 | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|---------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------|------------------|--|------------------|--------------------|--|--------------------------------|---|------------|------------------|----------|----------------|
| (1) | 所 | 在及び地番 | 並びに | . + > | | _ | | | | 地積 | 20 | 5 | 法令. | 上の規制 | 等 |
| | | 「住居表示」 | 室 高 | 崎市緑町三 | 丁目14番 | 2 | | | | (m²) | , | ١ | | | |
| 基準地 | | | | | E):10 | Like til | 1 +÷== | * Th ~ JI'' | | , , | +> -> > - > > +> |) | | | |
| 地 | 形 | 状 | 製地の利 | 用の現況 | の状況 | 土地の利用 | 接面加 | 道路の状況 | 兄 供給 処理施 設状況 | | な交通施 の状況 | 設との | 1住居 (60,2 | 00) | |
| | 1:1. | 5 | 住宅 W2 | | 、事務所 | 、アパート 等の混在す 然とした住 | - | 首 | 水道、下水 | 井野 1.7km | | | (その他) | | |
| (2) | 範 | 囲 | 東 200 m | 1、西 520 | m、南 | 150 m、 | 比 80 m | 標準 | 的使用「低層 | 雪住宅地 | 1 | | • | | |
| | 標 | 準的画地の | 形状等 | 間口 | 約 12.5 | m、奥行 | 約 16.5 | m、規模 | ₹ 2 | .00 m²₹ | 建度、形物 | 大 長2 | 方形 | | |
| 近隣地域 | 地 | 域的特性 | 特記 | 整理済の | 主宅地域 | | 準方位北、 | | 井野駅 | 7 | | | 1 住居 (60, 20 | 0) | |
| 域 | | | 事項: | | | 路: | m市道 | | · 一) · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | 1.7km | | 規制 | . (00, 20 | 0) | |
| | | | 1 | | | | | | - 1 | | | | 1 | | |
| Ш | 地将 | 域要因の 来予測 | 路線商業地 ており、地 | !域背後の行! 価はやや」 | が路の整然と 上昇傾向にで | : した住宅: : 推移する | 地域で用途 と予測する | の多様性 。 | Eが認められ | い、様々 | な利用目 | 的での | 潜在的な | 需要が存 | 存在し |
| (3) 最有効使用の判定 低層住宅地 (4)対 | | | | | | | | | | 準地 : | 方位 | | | | +5.0 |
| (5)釒 | 濫定詞 | 平価の手法 | 取引事例比 | 較法 比 | 準価格 | | 66,70 | 0 円/m² |)の個別 因 | 的要 | | | | | |
| | の適用 |)適用 | 収益還元法 | 七 4 又主 | 益価格 | | 35,20 | 0 円/m² | | | | | | | |
| | | | 原価法 | 積 | 算価格 | | / | ′ 円/㎡ | | | | | | | |
| | | | 開発法 | 開 | 発法による化 | 西格 | / | ′円/㎡ | | | | | | | |
| (6) 7 | 市場♂ | D特性 | た一次取得 | 者が中心で | である。区画 | 面街路は整 | 然とし、居 | 住環境か | □心に周辺市 「良好である)戸建住宅か | ことか | ら選好性 | は高く | 、かつ用 | 途の多権 | 兼性に ┃ |
| i | ・検討 | 西格の調整 正及び鑑定 頃の決定の | 周辺には共 ないため、 を行って求 比準価格を | 収益価格に められてに | は低めに試算 Nるため説得 | 算された。 引力を有す | 一方、比準 る。当該地 | 価格は同!域は収益 | (成しており 一需給圏内 性よりも居 検討を踏ま | Iの類似 『住の快 | 地域に所 適性を重 | 在する 視する | 事例から 住宅地域 | 適切なれてあるの | 甫修正 ┃ Dで、 ┃ |
| (8) | | | 標準地 | 標準地 | 時点 | 標準化 | 地域要 | 個別的 | 対象基 | 準地 | 標街 | | 0.0 地 | 街路 | +1.0 |
| 、公示価格をした | 見価 | 標準地翻 | 昏号 高崎-4 | | 修正 | 補正 | 因の比 較 | 要因 <i>0.</i> 比較 | の規準 (円/ | 準地 価格 内 '㎡) ^訴 | 上準 交出 | 通 境 | 0.0 域 | 交通 環境 | -1.0 +13.0 |
| 価と | = '^ | 公示価村 | | | [100 4] | 100 | | | , | | 補画 | | -3.0 因 | 行政 | 0.0 |
| をた | : | | 73,90 | 00 円/m² | [100.1] 100 | 100 [103.0] | 100 [113.0] | 105.0 | J 66 | ,700 | ー その | | 0.0 | その他 | 0.0 |
| (9) | | 指定基準 | 地番号 | | 時点 修正 | 標準化 補正 | 地域要 因の比 | 個別的 要因の | | 準地 体 | 標街準交 | | 地 | 街路 交通 | |
| 指 7 |), | | | | ISIL | THILL | 較 | 比較 | り、のに早 | | 準 交 投 環 | | 域要因 | 環境 | |
| 基页 | 5 | 前年指定 | ·基準地の個 | i格 | | | | - | - (13/ | , | 補画 | | 因 | 行政 | |
| 指定基準地 | 剣 寸 | 133 1 347 | | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 |] | | 一 行 | 政 | - | その他 | |
| (10) | | -1 対象 | 基準地の検討 | | <u>'</u> | | _ 一般的 | ,県内 | 随一の商業 | 都市で | | | □を有す | る。新朝 | 全線、 |
| 対年 | ₽ 5 | 継続 | 新規 | ₹ | | 価 変 | 要 因 | 高速 | 道路の分岐 | 点にな | | | | | |
| 象 標 | 票の | 前年標 | | | 5,500 円/r | 価変 格動 | | が高 | まっている | 0 | | | | | |
| 基準 | ₽ 検 | -2 基準 | 地が共通地 | 点(代表標 | 準地等と | ┌ 地 域 | | 街路が整然 | | | | | | |
| 地格 | 至" | | 也点)である | | 討 | 選 ″ | 要因 | 」り潜 | t在的な需要 りている。 | が多く | 、需給は | 安定的? | ないしや | や強含み | ナにて |
| 対象基準地の前の対象を | <u></u> | | ₹標準地 ※8 | 標準地 | | 固の | /m mu + + | | | | | | | | |
| " | | 標準地 公示価 | | | 円/r | | 個別的 要 因 | | 的要因に変 | 動はな | , I _o | | | | |
| | } | 変動率 | | .8 % 半年 | | % | , <u>女</u> 스 | | | | | | | | |
| | | 又判平 | 구비 기 | .0 /0 + 4 | | /0 | | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-11 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社長壁不動産鑑定 | 士事務所 | | |
|-----------|-----|--------------|-----|-------------|------|---|-------------|
| 高崎(県)-11 | 群馬県 | 群馬第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 長壁 | 治 | |
| | | | | | | | |
| 您完 | | 13 100 000 円 | . | 1 ㎡当たりの価格 | | | 111 000 円/㎡ |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 9日 | (6) | [令和 6年1月] 路線価又は倍率 | 88,000 円/㎡ 倍 |
|------------|--------------|----------|-------------|-----|----------------------|-----------------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 14日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | 倍率種別 | 10 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| (1) | 所在及び地番 | -の理田の安日 並びに _{宮崎市3} | | 2 2 番 6 外 | | | | | | 地積 | 11 | 8 | 法令 | 上の規制 | 等 |
|--------------|-------------------------------------|--|------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|-------------------|----------------------|-------------|------------------|--------------|----------------------------------|-------------------------|----------------------|
| | 「住居表示 | | 山田町 4 打 1 - 1 | 12] | | | | | | (m²) | (|) | | ,,,,,,, | - |
| 基準地 | 形状 | 敷地の利用の | 現況 | 周辺の土 の状況 | 地の利用 | 接面道 | 道路の状 | ! | 供給 処理施 設状況 | | な交通施 の状況 | 設との |) (80, 400) 準防 | | |
| | 1.5:1 | 住宅 W3 | | 中規模一般 心とする利 好な住宅地 | 便性の良 | 北5.8m市 | 5道 | | 水道、 ガス、 下水 | 高崎 800m | | | (その他) (90,348) | | |
| (2) | 範囲 | 東 60 m、西 | | m、南 20 | | | | 的使 | | 建住宅地 | | | | | |
| 近隣地 | 標準的画地の | | 間口系 | | 、奥行 絲 | | m、規模 | 莫 | | | ≧度、形丬 | 犬 ほI | ぎ正方形 | <u>;</u> | |
| 地域 | 地域的特性 | 特記 お良好な 特記 が良好な 事項 | 西口) :住宅地 | への接近性 域 | 街:5 | 隼方位北 .8 m市道 | | 泛通 他設 | 高崎駅南西方 | (800m | | 法令 規制 | : 商業 : (90, 3 : 準防 : | 48) | |
| | 地域要因の 将来予測 | : 高崎駅を中心と | した周 | | 上地需要は | は高く、今 | 後も発展 | 長的に | : 二推移す | 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 7 | 方位 | | | | 0.0 |
| (5)釒 | 監定評価の手法 | 取引事例比較法 | 比準 | 価格 | | 111,000 |) 円/㎡ |] ` ′ | の個別 因 | 的要 | - | | | | |
| | の適用 | 収益還元法 | 収益 | 価格 | | / | 円/m² | | | | | | | | |
| | | 原価法 | 積算 | 価格 | | / | 円/㎡ | | | | | | | | |
| | | 開発法 | 開発 | 法による価値 | 格 | / | 円/㎡ | | | | | | | | |
| (6) ī | 市場の特性 | 同一需給圏は高 者層で、市外か 向が続いており 万円~3,00 | らの転 、大規 | 入は少なくた 模再開発事業 | ない。高崎 業再開も村 | 奇市市街地 目まって需 | は整備だ要は高位 | が進み 立で推 | ⊁利便性 誰移して | が大き いる。i | く向上し 市場の中 | ている 心価格 | ことから 帯は土地 | 、都市部に | 可爆低 1 |
| ` | 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 里由 | り適切な共同住 | 宅を想 の取引 | 定すること』 動向が価格別 | が困難です 形成に影響 | うるため、 響を与えて | 適用を見 | 見送っ | った。標 | 準地は個 | 低層一般 | 住宅が 代表標 | 建ち並ぶ 準地及び | 5.住宅地域 | 域内で |
| (8) | 代表 | 標準地 標準番号 高崎-2 | ≛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 | 勺 D | 対象基準 の規準(円/ | 価格 内 | 標準化議 | 路 通 境 | 0.0 0.0 0.0 5.0 地域要因 | 街路 交通 環境 | +1.0 -2.0 -1.0 |
| 公示価格をした | | 110,000 円 |]/m² | 100.5] | 100 | | [100.0 100 | - | 111 | ,000 | | 政 他 | 0.0 | 行政 その他 | -3.0 0.0 |
| (9) 指定 | 指定基準 | 基地番号 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 <i>0</i> 比較 | | 対象基準 の比準(円/ | | 122 | 通 | 0.0 地域要因 | 街路 交通 環境 | -2.0 0.0 +3.0 |
| 指定基準地 | 前年指定 | E基準地の価格 110,000 円 |]/m² | [103.6] [| 100 105.0] | 100 [97.9] | [100.0 100 |] | 111 | ,000 | 置って | 政 | -5.0 0.0 0.0 | 行政 その他 | -3.0 0.0 |
| (10) 年標準価格等が | | 標準価格 地が共通地点(f | 弋表標準 | | 価格形成要因6 変動状況 | 一般的 要 因 | 」 は開 が続 っ 高峰 | 閉発か 続いて 奇駅周 | が進むが こいる。 引辺での | 、利便性マンシ: | る。交通 生の劣る | 拠点性: 郊外は, | を活かし人口減少 | ,高崎駅周)等により dへの人口 |)低迷 |
| 地の前が | 各 同一 同一 代表 代表 代表 | 也番号 | きの検討 | 可 円/㎡ | 0) | 世要 因 個別的 要 因 | | | 売いてい 更因に変 | る。 動はない | , I _° | | | | |
| | 変動率 | 年間 +2.8 % | 半年間 | | 6 | | | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-12 宅地-1

| | | | | | 17 |) - 3 (> · - | | • |
|----------------|-----|--------------|-----|-------------------------|------|-----------------|----------------|---|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社長壁不動産鑑定: | 士事務所 | | | |
| 高崎(県)-12 | 群馬県 | 群馬第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 長壁 | 治 | | |
| | | | | | | | | |
| 数宁 拉/布姆 | | 13 800 000 🖽 | 1 | L m ² 当たりの価格 | | | 68 800 III / m | 2 |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 9日 | (6) [令和 6年1月] 路 路線価又は倍率 | 55,000 円/㎡ 倍 |
|------------|--------------|----------|-------------|----------------------------|-----------------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 14日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路 線 倍率種別 | 10 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

| 1:1.5 住宅 | 法令上の規制等 2 中専(60,200) (その他) デ形 2 中専(60,200) |
|--|---|
| 1:1.5 住宅 | (60, 200) (その他) 形 2中専 |
| W2 Richard Richa | 形 2 中専 |
| 振準的画地の形状等 間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 m²程度、形状 長方所 地域的特性 特記 区画整然とした烏川以西の 住宅地域 事項 路 上地域要因の 中心市街地への接近性が相対的に良好な住宅地域で土地需要は堅調に推移しているが、一方で烏川 | 2 中専 |
| 域 | 2 中専 |
| 域 | 2 中専 (60, 200) |
| │ │ | |
| | 川声レハン地理的タ |
| │ │ 将来予測 │ 付から発展的要素に欠け、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。 | 1以四という地域的未 |
| (3) 最有効使用の判定 戸建住宅地 (4)対象基準地 方位 | +4.0 |
| (5)鑑定評価の手法 取引事例比較法 比準価格 68,800 円/㎡ 因 | |
| の適用 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市街地外周部及び郊外に存する住宅地域。需要の中心は30代の高崎市内在住 、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: 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3,000~4,00 中心である。 | 5地域である。市場の 📗 |
| (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 ・検証及び鑑定 ・貯価額の決定の 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 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 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 、鑑定評価額を上記の通り決定した。 | ≧ち並ぶ住宅地域内で ┃ |
| (8) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 0. | .0 地 街路 +1.0 .0 域 交通 -7.0 .0 要 環境 +16.0 |
| 価と 公示価格 [100.2] 100 100 [104.0] 補 画地 +3. | |
| をた | .0 |
| (9) 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 指 か 修正 補正 因の比 要因の の比準価格 内 準 交通 定 ら 較 比較 (円/㎡) 訳 仏 環境 | 地街路域交通要境质 |
| 基 の | □ 万政 その他 |
| | ・活かし高崎駅周辺で |
| 対年ら 継続 新規 価変 要 因 は開発が進むが、利便性の劣る郊外は人 | 、口減少等により低迷 |
| | |
| 対 年 ら 象 標 の 基 準 検 準 価 討 地 格 の 等 前 か 半 標準地番号 | 、地域要因に大きな |
| 地 格 | |
| 前 が | |
| 公示価格 円/m² 要 因 | |
| 変動率 年間 | I |

鑑定評価書 (令和6年地価調査) 令和6年7月15日提出

| | | | | | | 高崎(県 |)-13 | | 宅地-1 |
|----------|-----|--------------|-----|-----------|----|------|------|--------|------|
| 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 | 务所 | | | | |
| 高崎(県)-13 | 群馬県 | 第 2 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 菅名 | 3 隆雄 | | | |
| 鑑定評価額 | | 25,000,000 円 | 1 | l ㎡当たりの価格 | | | | 92,700 | 円/m² |
| 1 基本的事項 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 10日 | (6) | [令和 6年1月] | 74,000 | 円/㎡ |
|------------|--------------|----------|--------------|-----|-----------|--------|-----|
| , , | | , | | 路線価 | 路線価又は倍率 | | 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 15日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 価 | 倍率種別 | | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | | |

| (1) | 所在及び地番 | 並びに | 宣陸士 F | - ന 🖂 🗆 | 丁字西屋敷 | 10つ来 | 2 | | | | | 地積 | | 270 | ; | 去令」 | 上の規制 | 引等 |
|-----------------|------------------------------------|-----------------|----------------|------------|----------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------|---------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|--|----------------|--------------------|-------------------|
| 基準地 | 「住居表示」 | ,等 | 回過ルエ | _ 丁/山 " | 小于凸层放 | 102 = | 3 | | | | | (m²) | (|) | | | | |
| 地 | 形状 | 敷地(| の利用の3 | 現況 | 周辺の窓の状況 | 土地の利用 | 用 | 接面道 | 路の状 | 況 | 供給 処理施 設状況 | | な交通 の状況 | 施設との | | 1 住居 (60, 200) | | |
| | 1:1.5 | 住宅 W2 | | | 一般住宅 医院、店 る住宅地: | 舗も混在 | | 西9m市道 | | | 水道、 ガス、 下水 | 高崎 1.8km | | | (₹ | の他) | | |
| (2) | 範囲 | 東 100 | m、西 | 30 | m、南 | 80 m、 | 北 | 70 m | 標準 | ■的使 | 用 低層 | 建 住宅地 | 1 | | | | | |
| 近隣地: | 標準的画地の | | | 間口約 | 約 14 | | | | n、規 | 模 | - | 50 m²科 | 建度、肝 | / 長 | 方形 | | | |
| 地域 | 地域的特性 | 特記: | 持にない | | | 街 街 | 長準: 9 m | 方位:北 市道 | | 交通 | 高崎駅南東方 | 1.8km | | 法令 | 1位 | E居 0,200 |)) | |
| 塭 | | 事項 | | | | 路 | | | | 施設 | | | | 規制 | | | | |
| | ### # # # | = | トル白ョドスを、 | o.'2+ | <u>/</u> | | 7 /LL 1 | トナンスキン | | | | ⇔ ₩/// | 10>₩ +> | | - : | <u>+</u> - | m1+ Φ: | 7 |
| | 地域要因の 将来予測 | 尚崎塚は影響から | 大級育後(ら需要は | ル混任 強含み | 住宅地域で であり、サ | ご、街路st 也価は今後 | 智 | で父連接が くは上昇側 | 1性に1 | 愛リ、 推移 | 、用述の するもの | 多様化 と予測 | か進む する。 | と思科の | ර . | 果口 | 圏域(の | 発展の |
| (3) | 最有効使用の判定 | 低層住宅 | 宅地 | | | | | | | (4 |)対象基準 | 準地 [| 方位 | | | | | +2.0 |
| (5)銷 | 鑑定評価の手法 | 取引事例 | 列比較法 | 比準 | 価格 | | | 94,600 | 円/m | ì | ´の個別的 因 | 的要 | | | | | | |
| 0 |)適用 | 収益還え | 元法 | 収益 | 価格 | | | 51,700 | 円/m | 1 | | | | | | | | |
| | | 原価法 | | 積算 | 価格 | | | / | 円/m | 1 2 | | | | | | | | |
| | | 開発法 | | 開発 | 法による値 | 西格 | | / | 円/m | 1 2 | | | | | | | | |
| (6)市 | 「場の特性 | 取得者が需要があ | が中心でる あり、強a | ある。 含みで | の価格水準 駅東口圏域 推移してい ,000万 | ぱの発展の いる。中心 |)影約)と | 響下にあり なる価格帯 | である。) 、街 詩は土 | 。需 路条(地が | 要者は高 件、生活 2 0 0 m | 崎市内 利便性 程度で | や周辺 の良好 2 , 0 | 市町に居 な住宅サ 00万円 | 居住又 地域で 日前後 | は勤 ある 、新 | 務する。 ため、 築住宅 | 第1次 根強い を含む |
|) 言 | ば算価格の調整 検証及び鑑定 評価額の決定の 型由 | されてい ので、。 | いないたる より説得 | め、収 力を持 | るが、自用 益価格は低 ち、実証性 おり決定し | stめに試算 tの高い比 | きさは | れた。当詞 | 亥地域 | は、し | 収益性よ | りも居 | 住の快 | 適性をす | ₫視す | る住 | 宅地域: | である |
| (8) 規準とした | | 標準地 番号 | 標準 | 地 | 時点 修正 | 標準化 補正 | ٤ | 地域要 因の比 較 | 個別 要因 比較 | の | 対象基準 の規準(円/ | 集地 西格 内 ㎡ 新 | 準 | 街路 交通 環境 | | 地域要 | 街路 交通 環境 | |
| 価格と | 公示価格 | 各 | | | г 1 | 100 | | 100 [| 10+X | 1 | (137 | , | 補正 | 画地 | | 因 | 行政 | |
| | | | 円 | /m² | 100 | [] |] [|] | 100 | | | | - そ | 行政 の他 | | | その他 | |
| (9) | 指定基準 | 単番号 | | | 時点 修正 | 標準化 補正 | ادُ | 地域要 因の比 | 個別 要因 | | 対象基準 の比準(| | | 街路 交通 | 0.0 | | 街路 交通 | -4.0 +8.0 |
| 定量 | | 高崎(県 | | | 1211 | 1113.11 | | 較 | 比較 | | (円/ | m²) 訴 | 11化 | 環境 | 0.0 | - T | 環境 | +15.0 |
| 、指定基準地 |) 前年指定 1 | | の価格 0,000 円 | /m² | [103.6] 100 | 100 [105.0] |] [| | 102.0 | _] | 92 | ,900 | ш. | 画地 行政 の他 | +5.0 0.0 0.0 | | 行政その他 | 0.0 |
| (10) 年標準価格等が | | 準価格 地が共通 | 新規 地点(代 | 表標準 | | 価格形成要因(| [5 7 7 7 | 一般的要因地域 | 」る。 ,高l | ,住 ³ 崎駅夏 | 気は、資 宅投資は 東口方面 | 、弱めの | どの影の動き | 響を受け となって 後に位置 | けつつ | 。 おり、 | 用途(| の多様 |
| 地の前が | 公示価 | 長標準地 番号 格 | | 準地 | 円/r | n [*] | [| 要 因個別的要 因 | L13 | る。 | 込まれる 要因に変 | | | 圣調で 地 | が は に に に に に に に に に に に に に に に に に に | 上开1 | 頃回かれ | 宛いて |
| | 変動率 | 中间 | +1.3 % | 十牛同 | 3 | % | | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-14 宅地-1

| _ | | | | | | | 1 3. 3 (-1.) | |
|---|----------|-----|--------------|-----|---------------|---|--------------|-------------|
| | 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 不動産鑑定士星事務所 | | | |
| | 高崎(県)-14 | 群馬県 | 群馬第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 星 | 憲洋 | |
| ſ | 鑑定評価額 | | 21,900,000 円 | | 1 ㎡当たりの価格 | | | 75,200 円/m² |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 9日 | (6) | [令和 6年1月] | 60,000 | 円/㎡ |
|------------|--------------|--------------|--|-----|-----------|--------|-----|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 14日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | 路線価又は倍率 | | 倍 |
| (2) 天地嗣且口 | マ和 0十 0万 14日 | (3)「川村台の大田大月 | 正市111111111111111111111111111111111111 | 価 | 倍率種別 | | |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | | |

| (1) | 所在及び地番 | 並びに | | m — — — — — 4 : | 平っり | | | | | 地積 | 29 | 91 | 法令 | 上の規制 | 等 |
|--------------------|--|--|-------------------------------------|-------------------|----------------------------------|--|-------------------|----------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|---------------------|------------------|----------------------|
| | 「住居表示」 | 」等 局嶋 | 市果貝次 | 町二丁目4月 | 番3外 | | | | | (m²) | (|) | | | |
| 基準地 | 形状 | 敷地の利用 | 用の現況 | 周辺の対況 | 土地の利 | 用 接面 | 道路の∜ | 犬況 | 供給 処理施 設状況 | | な交通施 の状況 | 設との | 1 低専 (40,80) | | |
| | 1:1.5 | 住宅 W2 | | 一般住宅、の中に空れる区画等宅地域 | アパー 地等が見 整理済の [⁄] | ト お 住 生 | 道 | | 水道、 ガス、 下水 | 高崎問, 1.7km | 屋町 | | (その他 |) | |
| (2) | 範囲 | 東 350 m、 | 西 100 | m、南 | 30 m、 | 北 200 | m 標準 | 隼的使 | 用低層 | 雪住宅地 | | | | | |
| 近隣地 | 標準的画地の | 形状等 | 間口 | 約 15 | m、奥行 | | m、規 | 模 | . 3 | 00 ㎡程 | 度、形物 | 犬 長7 | 5形. | | |
| 地 | 地域的特性 | 区画 特記 | 整理済みて | 住環境良好 | 子 排 注 | 基準方位北 5 . 0 m市; | x | 交通 | 高崎問 東方1. | 屋町駅 | | 法今 | · 1 低専 · (40,8 | 30) | |
| 域 | | | | | - 1 : | , UIIII) | | | 来刀1. | / NIII | | | | , | |
| | | 事項: | | | 路 | | | 施設 | | | | 規制 | : | | |
| | 地域要因の 将来予測 | 区画整理済 と予測する。 | | 居住環境を | 形成する | 人気エリア | 'のため [§] | 需要に | は底堅く、 | ・地価は | 暫く上昇 | 昇傾向に | て推移 | して行く | もの |
| (3) | 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | | | (4 |)対象基 | | | | | | 0.0 |
| (5) 3 | 鑑定評価の手法 | 取引事例比 | 校法 比準 | ■価格 | | 75,2 | 00 円/r | 'n | の個別的 因 | 的要 | | | | | |
| (| の適用 | 収益還元法 | 収益 | 5価格 | | 42,2 | 00 円/r | 'n | | | | | | | |
| | | 原価法 | 積算 | 価格 | | | / 円/r | 'n | | | | | | | |
| | | 開発法 | 開発 | 法による値 | 格 | | / 円/r | 'n | | | | | | | |
| | 市場の特性 | 同一需給圏I 心である。行 ている地域の 万円、新築任 | 5路が入り | 組む住宅地 | 域が名に | 当市の中で | がは、 往行 | 洛街区 | での整然で | とし利便 | 神に富む | 1等良好 | な居住 | 環境を形 | 成し し |
| | 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 かつ需要の あるため、 額は代表標準 | 中心は自用 実証性の高 | の住宅であ い比準価格 | るため、 を採用し | 収益価格に 、収益価格 | けや他低値 | 位に試 | 、賃された | た。主な | 常要が惨 | 夬適性を | 重視す | る住宅地: | 域で |
| (8) 公 示 準 | | | 標準地 | 時点 修正 | 標準化補正 | が 地域要 因の比 較 | |]の | 対象基準 の規準(円/ | 価格 内 | 標準化 | 通 | 0.0 地域要因 | 街路 交通 環境 | +1.0 -3.0 -3.0 |
| 、公示価格をした | 公示価格 | | O 円/㎡ | [100.1] 100 | 100 [103.0 | 100 | [100.0 | | 74 | ,800 | 115 | iiii ii ii政 | 3.0 A 0.0 0.0 | 行政 その他 | +1.0 |
| (9) 指定 | 指定基準 | ≛地番号 | | 時点 修正 | 標準化補正 | が 地域要 因の比 較 | | の | 対象基準 の比準(円/ | 価格 内 | 1731 | 路 通 境 | 地域要因 | 街路 交通 環境 | |
| 指定基準地 | D 前年指定 付 | ≧基準地の価材 | 各 円/㎡ | [] | 100 [| 100 | 100 | _] | | | 止 増 | i地 i政 i他 | Δi | 行政 その他 | |
| (10) 年標準地の前 | -1 対線 ・1 対線 ・2 対線 ・2 同代 ・2 同代 ・2 一代 ・2 標子 ・2 で動 | 準価格 地が共通地点 地点)である 長標準地 番号 格 | 7 ⁴ (代表標 ³ | 寸 円/n | 形成要因の | でかれて である | 以 ・ | る。 や低 路が | 高崎駅周 迷が続く 整然とす | 辺等では。 る利便性 的に推移 | は開発が 生の良い(多してい | 進み発展 住宅地は | 展が見ら | の商業都れるが郊 れるが郊 | 外は |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-15 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 不動産鑑定士星事務所 | | , , | | |
|----------|-----|-------------|-----------------------|------------|---|-----|--------|------|
| 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 | 9,720,000 円 1 ㎡当たりの価格 | | | | 39,500 | 円/m² |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 9日 | (6) | [令和 6年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
|------------|--------------|----------|-------------|-----|----------------------|-------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 14日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | 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) | 所在及び地番 | 並びに | | | -> | | | | | | 地積 | 2 | 46 | 法令 | 上の規制 | 等 |
| 基 | 「住居表示」 | ,等 | 高崎市 新 | 一子 | 河原73 | 1番8 | | | | | (m²) | (|) | | | |
| 準地 | 形状 | | の利用の現 | 見況 | 周辺の: | 土地の利用 | 接面 | 道路の状 | 況 | 供給 処理施 設状況 | 主要 | 」、 な交通が の状況 | が を設との | 1 低専 (40, | 30) | |
| | 1:1.5 | 住宅 W2 | | | 中規模の ほか空地: 住宅地域 | 般住宅の も見られる | 南西4m ⁻ | 市道 | | 水道、 ガス、 下水 | 新町 1.7km | | | くその他 |) | |
| (2) | 範囲 | 東 250 | m、西 | 280 | | 100 m、 1 | | n 煙淮 | 的使 | 田一戸猫 | 上 建住宅地 | 1 | | | | |
| | 標準的画地の | | | 間口約 | | m、奥行 f | | '' <u>'</u> ' <u>'ボー</u> m、規 | | | | , 建度、形 | 状 長 | 方形 | | |
| 近隣地域 | 地域的特性 | 特記(| | 隊駐屯 | 地、神流川 | 街 4 | 準方位北 . 0 m市道 | | | 新町駅 北東方 | l | | 法令 | 1 低専 (40,8 | 0) | |
| | | 事項: | | | | 路 | | 1. | 施設 | | | | 規制 | | | |
| | 地域要因の 将来予測 | | を中心と (と予測す | | 地域で、今 | 後とも現れ | 犬維持傾向 | にて推移 | まする | 3ものと - | 予測され | 1、地価 | は需要の |)回復傾 | 向に伴い | 安定 |
| (3) | 最有効使用の判定 | 戸建住宅 | | , o | | | | | 1/1 |)対象基 ² | 淮 +州 | 方位 | | | | +4.0 |
| (5)釒 | 鑑定評価の手法 | 取引事例 | | 比準 | 価格 | | 39,50 | 00 円/㎡ | ╗` | の個別的 因 | | ען ניע | | | | 74.0 |
| | の適用 | 収益還元 | 法 | 収益 | 価格 | | | / 円/m [*] | 2 | | | | | | | |
| | | 原価法 | | 積算 | 価格 | | | / 円/m ² | 2 | | | | | | | |
| | | 開発法 | | 開発 | 法による値 | 西格 | | / 円/m [*] | 2 | | | | | | | |
| (6) ī | 市場の特性 | 同一需約 の勤労者 も散見さ 価格帯に | 合圏は高崎 音によるコ され、コン は土地で 1 | 奇市新 ニーズ= ノパク 100 | 町及び隣接 も見られる トな都市形 0 万円以下 | する藤岡市 。自衛隊 成、良好な 、新築戸翼 | 5の住宅地 主屯地や河 は住環境が 建住宅は2 | 域である 川に囲ま 備わって 000万 | まればいます。 | 需要の中/ 地域には り人気は 分中盤が | 心は若年 離点も見 堅調で、 取引の中 | F層の新見られる 需要は 心であ | 町在住者 が、開発 安定傾向 る。 | i で、周 i 適地が 可にある | 辺自治体 多く新興 。市場の | 在住 住宅 中心 |
| ` ´ | 武算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 | 価格の記 証性が記 | 式算は行れ 高いと判断 | っなか fiされ | った。需要 る比準価格 | 地規模が/ の中心が自 を採用する 衡が得られ | 目己用住宅 ることが合 | であるこ 理的であ | ことか | Nら、自i | 己利用目 |]的で取 | 引された | =事例か | ら試算し | た実 【 |
| (8) 公 規示 準 | | 標準地 番号 高崎-2 | 標準 23 | 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 | - 1 | 対象基準 の規準(円/ | 価格 内 | 準 3 化 1 | が通 | 0.0 地域要因 | 街路 交通 環境 | 0.0 +7.0 +2.0 |
| 、公示価格を | 公示価格 | | 2,200 円 | /m² | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [110.2] | [104.0 100 |] | 39 | ,800 | 上行 | 画地 亍政 D他 | 0.0 0.0 0.0 | 行政 その他 | +1.0 0.0 |
| (9) 指定 | 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(比較 | | 対象基準 の比準(円/ | 準地 価格 内 ㎡) | 標準多 | 5路 泛通 | 0.0 地域要因 | 街路 交通 環境 | +3.0 +6.0 -1.0 |
| 指定基準地 | 前年指定 | 基準地の | | /m² | [100.0] 100 | 100 [102.0] | 100 [109.2] | [104.0 |] | | ,600 | 上行 | | +2.0 0.0 0.0 | 行政その他 | +1.0 0.0 |
| (10) 年標準価格等が | | 準価格 | 検討 新規 地点 (代 | | ,500 円/r i地等と | が の | 一般的 [要 因 「地 域 | 」 」 ある やか も 、 戸鎖 | る。 さ低。 建住 ³ | 高崎駅周 迷が続く 宅を中心 | 辺等でl 。 とする ^j | 処点都市 は開発が 地域とし | であり! 進み発! て推移し | - 県内随一 展が見ら しており | の商業都れるが郊 | がは は分 |
| 地の前か | 同一: 代表 一 | 長標準地 は番号 | ある場合 標 | の検討 準地 | t 円/r | 0) | [要 医 | ・ い。 ^リ ュ個別 | | が増えて | | | 域は特に | こ変動は | 見られて | いな |
| | 変動率 | | 0.0 % | 半年間 | | % | Σ Δ | 4 | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

| 別記様式第6 | | 盐 正 評 | 一川 青 (今) | 不口 り | 牛地仙嗣宜 |) | 令和 6 高崎(県)-1 | | 12日提出 宅地-1 |
|------------|-------|--------|-------------|------|-----------|---------|-----------------|-------|---------------|
| 基準地番号 | | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 不動産鑑定士星事 | 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 | | | 42,40 | 0 円/㎡ |
| 1 基本的事項 | | | | | | | | | |
| (1)価格時点 | 令和 6年 | 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6 | 年 7月 9日 | (6)[3 | 令和 6年1月] | | 円/㎡ 1 倍 |
| (2)実地調査日 | 令和 6年 | 6月 14日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 3 | (6) [** | 路線価又は倍率 倍率種別 | 1. | 1 1台 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地とし | ての鑑定評価 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

法令上の規制等

232

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (1) 所在及び地番並びに 基 「住居表示」等 高崎市新町字笛木境2270番23

| (1) | 別任及び地管 | 高崎市業 | 田字笛 | 首木境 2 2 | 7 0 2 | 番23 | | | | | 上巴作貝 | | 232 | /本 | マエの呪心 | न |
|-----------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------|---------------------------|--------------|--------------------|--------------------------|-------|---------------------|----------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| 基準地 | 「住居表示」 | 」等 | | U714-26 Z Z | . , 0 | | | | | | (m²) | , |) | | | |
| 华 地 | 形状 | 敷地の利用のB | 見況 | 周辺のの状況 | _ | の利用 | 接面证 | 道路♂ |)状況 | 供給 処理施 設状況 | 接近 | な交通 の状況 | 施設との , | | 롴 200) | |
| 1 | :1.5 | 住宅 W2 | | 駅や商店 区画整理 後の住宅 | 済の国 | 近い、 国道背 | 西5m市ì | 首 | | 水道、ガス、下水 | 新町 260m | | | (その1 | 他) | |
| (2) | 範囲 | 東 120 m、西 | 220 | └──── m、南 | 30 | m、北 | 400 n | n ħ | 票準的係 | _ 使用 戸: | 」 建住宅地 | | | | | |
| | 標準的画地の | | 間口系 | | | 奥行 約 | | m, | 規模 | | 200 m²科 | 度、現 | 杉状 長 | 方形 | | |
| 近隣 地 域 | 地域的特性 | 駅、国道 特記 良い住宅 | 等に近 地域 | い利便性 | の | 基準 5 . | ■方位北 0 m市道 | Í | 交通 | 新町馬 北方2 | | | 法令 | 1 住居 (60, | 200) | |
| | W 1-8-77 CT 0 | 事項 | | ~ 1 1-1 - 1-1 | 路 | | | | 施設 | į. | <i>//</i> / 1 -1 1 | | 規制 | 1 | ±1 6±11 | |
| | 地域要因の 将来予測 | 駅、大型店舗等 は安定が続いて行 | こ近い | 利便性艮奴 予測する。 | けな任: | 宅地域(| のためー | 定の, | 人気がる | あり、今 | 後も艮姓 | fな任= | 5地域と | して維护 | 寺し続け、 | 需要 |
| (3) 聶 | 骨効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | | | (4 |)対象基 | | 方位 | | | | +2.0 |
| ` ' | 定評価の手法 | 取引事例比較法 | 比準 | 価格 | | | 42,40 | 0 円 | / m² | の個別 因 | 的要 | | | | | |
| の | 適用 | 収益還元法 | 収益 | ·価格 | | | , | / 円 | / m² | | | | | | | |
| | | 原価法 | 積算 | 価格 | | | , | / 円 | / m² | | | | | | | |
| | | 開発法 | 開発 | 法による | 価格 | | , | / 円 | / m² | | | | | | | |
| (6)市 | 場の特性 | 同一需給圏は高崎とした勤労者世界のでおり、需約の3000万円 | 帯が中/ 合は安) | 心となって 定している | ている。 る。市: | 。艮好 場の中 | な住境境 | が維ね | きされ、 | 駅等に | 近く利係 | 性がほ | 引いこと: | もあって | て根強い人 | 気を |
| • | 算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由 | かった。居住の | から試 | 算された | 実証性: | が高い | と判断さ | れるに | 定するで 需要の 比準価材 | ことが非 D中心が 各を採用 | 現実的で 自己用信 すること | である <i>た</i> 宅宅では こが合り | こめ、収i あること 里的であ | 益価格の から、自 ると判題 | の試算は行 自己利用目 断し、標準 | わな 的で 地と |
| (8) 公規 示準 | | 標準地 標準 番号 高崎-23 | 地 | 時点 修正 | | 準化 | 地域要 因の比 較 | 要 | 別的 因の 較 | 対象基 の規準 (円 | 準地 価格 内 / m²) 訴 | 標準化 | 街路 交通 環境 | 0.0 均 | ず 交诵 | -3.0 +1.0 +3.0 |
| 、公示価格を | 公示価格 | | /m² | [100.0] 100 | | 00 00 [| 100 100.9] | [102 | 2.0] | , | 2,700 | 伸正 | 画地 行政 の他 | 0.0 0.0 0.0 | 行政その他 | 0.0 |
| (9) 指か | 指定基準 | ≛地番号 | | 時点 修正 | | 準化 | 地域要 因の比 較 | 要 | 別的 因の 較 | 対象基の比準 | 準地 価格 内 / m²) | 標準化 | 街路 交通 環境 | 壮 垣 | 交通 | |
| 定基準地 | 前年指定 | E基準地の価格 円 | /m² | 100 | <u> </u> 10 | 00 [| 100 | [|] | (13 | , 111) | 補正 | 域現 画地 行政 の他 | Z Z | 行政その他 | |
| (10) 年標準価格等か | | 準価格 地が共通地点(代 地点)である場合 | 表標準 の検討 | | m² ¼ | 価格形成要因 変動状況 | 一般的 要 因 地 域 要 因 | , , | ある。 やや低 街路が | 高崎駅周 迷が続く 整然とす | 辺等で ・。 | 拠点都 は開発: 意、利 | 市でありが進み発 | 展が見 | 一の商業都 られるが郊 地域で、根 | 外は |
| 前が | 代 標準地 公示価 変動率 | ·番号 ·格 | 準地 坐在 居 | 円/ | (| ກ | _ 個別的 要 因 | - 1 | 個別的! | 要因に変 | 逐動はない | l _o | | | | |
| | 文劉平 | 〒 町 0.0 % | T + 1 | 믹 | 70 | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-17 宅地-1

| | | | | | | | | 10-10-1 |
|------------------|-----|--------------|-----|-------------|----|----|--------|---------|
| 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)-17 | 群馬県 | 群馬第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 神林 | 宏明 | | |
| 郵 完 並 価 類 | | 23 400 000 円 | 1 | 」㎡当たりの価格 | | | 75 900 | ⊞/m² |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 9日 | (6) | [令和 6年1月] 路線価又は倍率 | 60,000 | 円/㎡ 倍 |
|------------|--------------|----------|-------------|-----|----------------------|--------|----------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 17日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | 音楽種別 音楽種別 | | 10 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | | |

| <u> </u> | ご評価額の決定 かんりょう かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かん | の连田の | 女日 | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|---|---|---|--|--|---|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--|--|----------------------------------|---------------------|--|------------------------|
| (1) | 所在及び地番 | 並びにし | 与 体 士 & 4字 | mr会上一 | 1 2 0 0 平 1 | | | | | 地積 | 30 | 8 | 法令 | 上の規制 | 等 |
| | 「住居表示」 | 等 | | 町字十二前 | 3 8 8 留 | | | | | (m²) | (|) | | | |
| 基準地 | 形状 | | 利用の現況 | 兄 周辺の の状況 |)土地の利用 兄 | 接面通 | 道路の状況 | 処 | 供給 1理施 3状況 | 主要 | な交通施 の状況 | 没との | 1住居(60,2 | 200) | |
| 1 | :1.5 | 住宅 W2 | | | -般住宅の中 È宅も見られ 也域 | | 5道 | した | 〈道、 jス、 · 水 | 高崎問, 750m | 屋町 | | (その他 |) | |
| (2) | 範囲 | 東 400 | m 西 1 | 50 m、南 | 130 m d | 250 m | 標準 | 物使用 | 1 任屋 | | | | | | |
| | 標準的画地の | | | | m、奥行 約 | | ' <u>」「ボート</u> m、規模 | | _ | | | · 長7 | 方形 | | |
| 近隣地域 | 地域的特性 | - | | ューバラー・ <u>-</u> した住宅地域 | | 生方位・北 | 17. | i | | 屋町駅 | -12(7) (| | 1住居 (60,2 | 00) | |
| | | 事項 | | | 路 | | 旅 | 設 | | | | 規制 | : | | |
| | 地域要因の 将来予測 | | | りられる利便 | 性の良好な信 | 主宅地域で | 需要は堅 | 調で、 | 今後 | も地価に | は微増傾[| 句で推 | 移すると | :思料する | 3 . |
| (3) 最 | 最有効使用の判定 | 低層住宅 | 地 | | | | | (4)対 | 対象基準 | 準地プラ | 方位 | | | | +3.0 |
| ٠,, | 定評価の手法 適用 | 取引事例 | | 比準価格 | | | D 円/㎡ | | D個別的 因 | 沙安 | | | | | |
| 0) | 旭州 | 収益還元 | | 収益価格 | | | D 円/㎡ 7 円/㎡ | | | | | | | | |
| | | 開発法 | | 開発法による | 価格 | | | | | | | | | | |
| (7)試・ | 場の特性 算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の | 者世帯が 需要の動 の戸建住 比準価格 見合う賃 | 大半を占め きは堅調で 宅は3,0 は、規範性 料水準が刑 | 5街地周辺部域 うる。需の りの高い もの高い もので もので もので もので もので もので もので もので もので もので | は用途の多様は強含みとな 度の物件が明 の取引事例が ないため、値 | 様性が認め ぱっている 双引の中心 から求めら 私位に試算 | られる利 。で れたる まる まれた。 | 便性(2 0 的で(標準 | の良好 0 m前 信頼性 地は住 | な住宅 ^は 後で 1 の高い(宅地域) | 也域であっ , 5 0 0 西格であっ 内にあり、 | ること; ~ 1 , る。収i 居住(| から、7 9 0 0 7 | 、動産に対け、 対け程度、 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 付する 新築 格に こ価格 |
| 理 | 由 | 記のとお | り決定した | Ξ. | | | | | | | | | OC 7 C (1) | | ж с т |
| (8) 公規 示準 | | 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 | 立 文 O の | 対象基 ^注 D規準((円/ | 準地 (価格 内) 訳 | 標 変 化 環 | 通 | 地域要因 | 街路 交通 環境 | |
| 、公示価格を規準とした | 公示価材 | 各 | 円/m | í 100 |] 100 | | 100 |] | | | 開 画 行 | 政 | 占 | 行政 その他 | |
| (9) 指 か 定 ら | 指定基準 | 地番号 | -22 | 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 O比準((円/ | 価格 内 | 標準化補正 | 诵 | 0.0 地域要因 | 街路 交通 環境 | +1.0 -6.0 +2.5 |
| 指定基準地がらの検討 | | 基準地の | | [100.3 |] <u>100</u> [103.0] | 100 | [103.0 |] | | ,100 | 補 画 行 その | 政 | 3.0 0.0 0.0 | 行政その他 | 0.0 |
| (10) 年標準価格等か | 場継続の検討-2 基準同一代表 | 準価格 也が共通 ^は 也点)です 長標準地 | f規 | | 価格形成要因の 変動状況 | 一般的 要 因 [地 域 要 因 | 」 通機 重要 ₁ 利便 | 関の 性が 性のI | 充実な 増加。 良好な | どによ! 住宅地均 | 、 公共施設(り北関東 域である。 となって(| の整備が ・甲信は ことか! | など再開越の拠点 | 都市とし | しての |
| או ווי | 標準地公示価 変動率 | 格 | -0.7 % 半 | 円/ :年間 | . ' | 個別的 [要因 |] 個別 | 的要 | 因に変 | 動はない | l _o | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-18 宅地-1

| | | | | | | • (-1-) | | |
|----------|-----|--------------|-----|---------------|-------|---------|--------|------|
| 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 | 2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 | Ī | | |
| 鑑定評価額 | | 19,000,000 円 | 1 | ㎡当たりの価格 | | | 69,900 | 円/m² |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 11日 | (6) | [令和 6年1月] 路線価又は倍率 | 57,000 円/㎡ 倍 |
|------------|--------------|----------|--------------|-----|----------------------|-----------------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 14日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | <u> </u> | 10 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| 2 遊 | 監定評価額 | の决定 | の埋田の | り要旨 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------|----------------|------------|---------------------|----------|-----------------|----------------------------|---------|--------------------------|------------------------|----------------|-----------------------|-------------------|---------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| (1) | 所在及7 | | | 高崎市昭 | Z¥UHT ¢ | 9.6番1 | | | | | | | | 地積 | | 272 | | 法 | 令上の規制 | 等 |
| 基 | 「住居 | 表示」 | 等 | | 17HH] - | ош і | | | | | | | | (m²) | (| |) | | | |
| 基準地 | 形状 | | 敷地(| の利用の理 | 見況 | 周辺の状 | | 也の利用 | | 接面道 | 路の状 | 況 | 供給 処理施 設状況 | 主要 接近 | | 通施設。 | との | 1 住居 (60, | 号 200) | |
| | 1:3 | | 住宅 W2 | | | | 医院局 | 投住宅を 店舗等か 宅地域 | | 南4m市道 | Ī | | 水道、 ガス、 下水 | 北高崎 650m | i | | | (そのf (60, | 他) 160) | |
| (2) | 範囲 | | 東 380 | m、西 | 110 | m、南 | 40 | m、 t | lt | 160 m | 標準 | 的修 | 使用 低層 | 全性宅地 | 1 | | | | | |
| 近 | 標準的函 | 画地の | 形状等_ | | 間口約 | 約 1: | 2 m, | 奥行 : | | | m、規模 | | . 2 | 00 m [*] 科 | 建度、 | 形状 | 長方 | 形 | | |
| 近隣地域 | 地域的特 | 寺性 | 特記: | 中心市街 ⁵ る既成住 ⁵ | | | 置す | 街 4 | 準力 | っ位北、 う道 | | ₹通 | 11321073 | ·駅 650m | | | | 1住居 (60, | | |
| | | | 事項 | | | | | 路 | | |) Jit | 設 | | | | 병 | 制 | | | |
| | 地域要區 将来予》 | 則 | 潜在的 | は需要は原 | こ医院: | 等が混ね 、地価に | 生する よやや | 利便性: 強含み(| が良 傾向 | と好な市行 で推移 | 封地の付 すること | E宅 が | 地域であ 予測され | る。成 る。 | 熟し | た住宅は | 地のだ | こめ取 | 付は少なり | ハが、 |
| (3) | 最有効使用の | の判定 | 低層住: | 宅地 | | | | | | | | (4 | 1)対象基 | 準地 : | 方位 | | | | | +5.0 |
| | 鑑定評価の | 手法 | 取引事例 | 列比較法 | 比準 | 価格 | | | | 69,900 | 円/㎡ | | の個別的 因 | 的要 | | | | | | |
| | の適用 | | 収益還 | 元法 | | ·価格 | | | | | 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | | 価格 法によ・ | マ /無 杉 | z | | | 円/㎡ 一円/㎡ | | | | | | | | | |
| (0) | ++= ~ ++ \ | | | | | | | | | | | L | | | | | | | | |
| (6) | 市場の特性 | = | 一層がた需要は原 | 大半を占め | め、同 住宅 | 一需給® 地として | 圏外か C成熟 | らの転ん してい | 入者 るこ | は少なし とからな | ハ。生活 | 铴 | 便性が良 | .好な市 | 街地 | の既成イ | 住宅均 | 也域で | 者層やフ あり、潜 い。土地 い。土地 | 在的な |
| | 試算価格の ・検証及び 評価額の決 理由 | 調整 鑑定 定の | 快適性心とする | は共同住宅・利便性を る住宅地域 との検討を | を選択 或であ | の指標で るので、 | とする 実証 | 住宅地は | 域に | こあること 【引事例】 | とから、 こよりす | 収 dð | 形成され 益価格は た比準価 | ,ていな :低位に i格を採 | いこ 試算 用し | と、当i された。 、収益(| 該地域 。当記 価格に | 或は収 该地域 は参考 | は一般住! は一般住! にとどめ、 | 居住の宅を中代表 |
| (8) | 一 | 代表標準地翻 | 標準地 番号 高崎· | 標準 -4 | 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 の規準((円/ | 準地 価格 内 が が | 標準化 | 街路 交通 環境 | (| 0.0 5.0 5.0 5.0 5.0 | 交通 環境 | +6.0 -9.0 +12.0 |
| 価格しを | 現価を持たる。 | 公示価村 | 各 | 3,900 円 | /m² | [100.1 | | 100 103.0] | | 100 [| 105.0 |] | , | ,800 | 補正 | 画地行政その他 | +3 | 3.0 3.0 0.0 0.0 | 行政その他 | 0.0 |
| (9) 指 # 定 | | 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 の比準(円/ | 価格 内 | 標準化 | 街路 交通 環境 | | J. U | 也 街路 或 交通 環境 | |
| 指定基準地 | 対 | 年指定 | 選準地(| | /m² | 100 | _] [_ | 100] | | 100 [| 100 |] | (137 | , | 補正 | 一級 画地 行政 その他 | | 团 | 行政その他 | |
| (10) 発表準地の前 | 手票集画各等3000000000000000000000000000000000000 | 継続前年標基準均同一均 | 準価格 地が共通 地点)で 表標準地 | 新規 地点(代 ある場合 | 表標準 | | | の変動状況の変動状況 | L | 一般的因地要因 | 」 高速 が高 リ 地域 ア 不動 | 道ま、要産 | 路の分岐っている 因に特段 市場の需 | 点にな 。 の変化 給動向 | 県下って は見は強 | 第1位(おり交i られなl | 通拠点 ハも₫ | 気都市の当 | する。新 としての 該地域に る。 | 重要性 |
| ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,, | | 標準地 公示価 動率 | 格 | +1.9 % | 半年間 | |]/㎡ % | | [| 個別的 要 因 |] 個別 | 」的 | 要因に変 | 動はな | l 1。 | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-19 宅地-1

| | | 基準地番 | 号 | | | 提出统 | ŧ | F | 所属分和 | 斗会名 | 3 | 業者 | 名 | (有) |) 石川不動 | 加産鑑定 | 士事務所 | 同呵() | , | | | 七地一 |
|------------------|---------------|------------------------------|---|------------|-------------|--------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------|--------------|-----------|-------------|------------|------------------------------|--------------|---|-------------------------|-------------------|--------------|----------|----------|
| | | 高崎(県) | -19 | | | 群馬り | ₹ | | 第 | 2 | | 氏 | 名 | 不動 | 産鑑定士 | | 石川 | 健太 | 郎 | | | |
| | | 鑑定評価 | 額 | | | | | | 21,800 | ,000 | 円 | | 1 | m³当: | たりの価 | 格 | | | | 6 | 8,700 | 円/㎡ |
| 1基 | 本的 | 事項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1)信 | 插格時 | 点 | | 令和 | 6年 | 7月 ′ | 1日 | (4)釒 | 監定評价 | 日 | | 令和 | l 6 | ¥ 7) | 月 10日 | (6) — 路 | [令和路線师 | 6 年 1月 又は倍率 | | 5 | 5,000 | 円/㎡ 倍 |
| (2)될 | 尾地 調 | 直日 | | 令和 | 6年 | 6月 15 | 5日 | (5)fi | 西格の種 | 類 | | 正常 | 価格 | i | | 路線価 | | 壓種別 | | | | Щ |
| (3)鉛 | 監定評 | 価の条件 | | 更地 | として | の鑑定 | 評価 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 鑑 | | 西額の決定 | | | 要旨 | | | | | | | | | | | | | | | | - 154 | |
| (1) | | E及び地番 住居表示」 | | [[] | 高崎市: | 並榎町 | 1 2 2 | 番 1 | 1 外 | | | | | | | 地積 (㎡) | | 35 8) | \ \tag{72} | 长令上 | の規制 | 等 |
| 基準地 | 形北 | | | 対地の | 利用の | 現況 | | 辺の: 状況 | 土地の | 利用 | 接顶 | 面道 | 路の | 状況 | 供給 処理施 設状況 | 主要 | 」、 な交通施 の状況 | , | 1住(60 | E居 D, 200 |) | |
| | 台形 1:1 | | 住宅 W2 | | | | | 便性(| 般住宅が | | 西5mī | 市道 | | | 水道、 ガス、 下水 | 北高崎 650m | : | | (その | か他) | | |
| (2) | 範囲 | <u> </u> | 東 | 310 | m、西 | 70 | m、 | 南 2 | 210 m | 、北 | 90 | m | 標準 | 準的係 | 」 吏用 低層 | i 曾住宅地 | <u> </u> | | | | | |
| 近隣地域 | | i的画地の i的特性 | 形状 | | 小山学校 | 間口 組 数等に近 | | | m、奥 | |] 1 『方位』 | | n、規 | 見模 | 3 : 北高崎 | | 建度、形 | 状 台州 | <u></u> 1住 | · F | | |
| 地 域 | 161 | 36月144月末 | 特訂 | | | 子な既成 | | | 街 | 李年 5 m | 市道 | . | | 交通 | 南西方 | | | 法令 | | 200 |) | |
| | | | 頁 : | | | | | 路 | | | | | 施設 | | | | 規制 | | | | | |
| | | | 高崎ロナ | 市街 | 地周辺 影響は | に位置 薄れ、 | し、ノ その均 | \学校 易所的 | で 等に近 り優位性 | 接すを背 | る交通景に地 | 利便 | 性、 は上昇 | 生活 | 利便性が で推移す | 良好なると予 | 住宅地域 測する。 | である | 為、 | 需要に | は底堅(| , 1。 ⊐ |
| (3) i | 最有効 | 使用の判定 | 低層 | 住宅 | 地 | | | | | | | | | (4 | 1)対象基 | 準地 : | 方位 | | | | | +2.0 |
| (5)銀 | 監定評 | 価の手法 | 取引 | 事例 | 比較法 | 比準 | 価格 | | | | 70, | 100 | 円/ɪ | m² | の個別 因 | 的安 | | | | | | |
| σ. | 適用 | | 収益 | 還元 | 法 | 収益 | 価格 | | | | 32, | 400 | 円/ɪ | m² | | | | | | | | |
| | | | 原価 | 法 | | 積算 | 価格 | | | | | / | 円/1 | m² | | | | | | | | |
| | | | 開発 | 法 | | 開発 | 法に。 | よる値 | 5格 | | | / | 円/ɪ | m² | | | | | | | | |
| (6)市 | 場の | 特性 | 転入は往 | 、者で .路条 | 第1次 件及ひ | 、取得者 、生活利 | が多く 便性 <i>!</i> | く見受 が良好 | でけられ な住宅 | る。 地域 | 当該圏 で、需 | 域で 要に | では住 は相対 | 主環境 寸的に | 者の中心 の良好な 強含みで 00~3 | :地域と :推移し | それ以外 ている。 | トで二極か 中心と | 化し なる | ている | 。当詞 | 亥地域 ┃ |
| 許 | 検証 | 格の調整 及び鑑定 の決定の | 見受に記 | けら ば算さ | れるか れた。 | デ建住 快適性 | 宅が中 を重視 | Þ心σ見する |)地域で 6住宅地 | あり 域で | 、土地 | 1価格 | 名に見 信頼 | 見合う 質性の | 事例を収 賃料水準 有る取引 評価額を | ゙が形成 事例よ | されてい り求めた | \ないた。 :比準価ネ ?定した。 | め収i 格をi | 益価格 重視し | はや | や低位 |
| (8) | ı /# | 代表 標準地都 | | 地 | 標準 | 隼地 | 時 修 | | 標準 補正 | | 地域 因の | | 個別要因 | | 対象基準 の規準(| 準地 価格 広 | 1731 | ī路 ē通 | 0.0 | 地域 | 街路 交通 | +3.0 |
| が準に | 格 | | 禧 | 高崎-4 | ļ | | 19 | - | 111111 | | 較 | | 比較 | | (円/ | m²) 訴 | 補品 | 環境 | 0.0 | 要因 | 環境 | +13.0 |
| 公示価格を | | 公示価村 | 合 | 73, | 900 F | ∃/m² | 100 | | 100 [103. |] [0 | 100 107.1 | _ 5_ | 102. 100 | | 68 | ,500 | □正 □ | 政 | 3.0 0.0 0.0 | | 行政 の他 | 0.0 |
| (9) | | 指定基準 | 地番 | 号 | | | 時修 | | 標準補正 | . – 1 | 地域 | - 1 | 個別要因 | | 対象基準 の比準(| 準地 (西格) 広 | 標 往 | 路 | 0.0 | 地域 | 街路 交通 | +3.0 |
| 指定する | ` | | | (県) | | | 115 | ш_ | 刊出 | | 較 | ال- | 比較 | | (円/ | m²) 影 | は 現 は は は は は は は は は は は は は は は は は は | 環境 | 0.0 | 要 | 環境 | +13.0 |
| 指定基準地がらの検討 | | 前年指定 | 基準 | | 価格 800 F | ∄/㎡ | [100 10 | 0.3 <u>]</u> 00 | 100 [103. | _ - | 100 107.1 | — I ≒ | 102. 100 | | 68 | ,400 | 144 | 页政 | 3.0 0.0 0.0 | | 行政 の他 | 0.0 |
| (10) 対 年 | | -1 対象: 継続 | | | 検討 f規 | | | | /3= | <u> </u> | 一般 | |] 県 | 内景・昇に | 気は基本 伴う建築 | 的に回 | 復基調に | あるもの | カの、 | 国際 | 情勢、 | 物価 |
| | り の *** | 前年標 | 準価 | 格 | | | ,800 | | n ⁱ 格形 | 動 | 女 | | | -/110 | 11 J.E.A. | . 更问 肺 | ж O <u>ш</u> пј | (1)3-20003 | F/J [-] | - /J /E | 1/6/ C 1 | |
| 一 準 他 地 | 討 | -2 基準: 同一: | | | | 代表標準 合の検討 | | ٢ | 成 | 変動状況 | | 域 因 |] 交任 | 通利 | 便性、生 域である | 活利便為、需 | 性が良好 要は底堅 | な高崎i い。 | 市街均 | 地周辺 |]に位記 | 置する |
| 対象基準地の前半標準価格等か | | 代表 | を 標準 かんしん かんしん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんか | 基地 | | 票準地 | - | | 女因の | | | | | | | | | Ž | | | | |
| " | | 標準地 公示価 | | | | | | 円/r | 1.7 | I | [個別 要 | 的 因 |] 個 | 別的 | 要因の変 | 動は特 | に無い。 | | | | | |
| | | 変動率 | 年間 | + | 1.3 % | 6 半年間 | 刂 | | % | | | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-20 宅地-1

| 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 | | | - | -0- | _ |
|----------|-----|-------------|-----|-------------|----|----|-----|-------|------|
| 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 | | l ㎡当たりの価格 | | | 48, | 300 円 |]/m² |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 9日 | (6)路 | [令和 6年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ 1.1 倍 |
|------------|--------------|----------|-------------|------|--|--------------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 17日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ | 1.1 10 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| 2 鑑 | に定評価額の決定 | の理由の要旨 | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|-------------------------------------|--|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|--|---------------------|----------------------|--------------------|-------------------|
| (1) | 所在及び地番 | 並びに | | 5±==4 | - - | | | | 地積 | 13 | 8 | 法令 | 上の規制 | 等 |
| | 「住居表示」 | 高崎市石 等 | 原則自 | 产中石原 1 | 539番3 | | | | (m²) | (|) | | | |
| 基準地 | 形状 | 敷地の利用の3 | 目に | 国辺の・ | 土地の利用 | 按高; | 道路の状況 | 卍 供給 | <u> </u> | ` な交通施 | ュレク | 2 + = | | |
| 地 | л54А | 芳 以 世 (0) 不可 円 (0) J | <i>ኢ</i> // L | の状況 | 工地切利用 | 按側) | 旦跖のイヘノ | 処理施 設状況 | 接近 | の状況 | 設との | 2 中専 (60, 2 | 200) | |
| | 1.5:1 | 住宅 W2 | | 一般住宅、 、店舗併 混在する(| アパート 用住宅等が 住宅地域 | 北5.5mī | 节道 | 水道、 ガス、 下水 | 高崎 2.4km | | | (その他) | 1 | |
| (2) | 範囲 | 東 200 m、西 | 300 | m、南 2 | ?70 m、北 | 150 m | 標準的 | 的使用 戸る | 建住宅地 | | | | | |
| 近 | 標準的画地の | 形状等 | 間口約 | 約 15 | m、奥行 約 | 10 | m、規模 | 1 | I50 ㎡稻 | と しゅうしゅう ほうしゅう ほうしゅう はいし はい しゅう はい | 大 長. | 方形 | | |
| 近隣地域 | 地域的特性 | 街路条件 特記 理区域背 | のやや 後の住 | 劣る区画 宇地域 | 登 基準 街 5 n | | 〔5 . 交 | 高崎駅 南西方 | ₹ 52.4km | | 法令 | 2 中専 (60, 20 | 00) | |
| 1-36 | | 事項 | | | 路 | | 施 | 設 | | | 規制 | | | |
| | 地域要因の 将来予測 | 街路条件のやや ばい傾向で推移 | | | 後の住宅地 | 地域で、当 | 面は現状 | 維持傾向て | 推移する | ると思料 ⁻ | する。 | 地価につ | いては相 | 既ね横 |
| (3) | 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | | (4)対象基 の個別 | 準地 7 | 方位 | | | | 0.0 |
| , , | 監定評価の手法 | 取引事例比較法 | 比準 | 価格 | | 48,30 | 0 円/m² | の個別 因 | 的要 | | | | | |
| 0 | の適用 | 収益還元法 | | 価格 | | | ′円/㎡ | | | | | | | |
| | | 原価法 | | (価格 | T 1 6 | | / 円/m² | | | | | | | |
| | | 開発法 | | 法による値 | | | ′ 円/㎡ | | | | | | | |
| (6) 7 | 市場の特性 | 同一需給圏は高川者世帯が大半を 、需給動向はや 2,400万円和 | トルて | ホャキギー | は吸タルか | バルルツィ | 在字地# | ブセマーレ | - かこ - | 不新女儿 | ナナオーフィ | 雷曲の制 | ユキーナギャ | ト 今市 ノー ー |
| i | 式算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 里由 | 周辺地域でアパー 想定が困難である あることから、 5 | - トが. るため! 実証性: | 見られるが 収益還元法 の高い比準 | 、戸建住宅 の適用は断 価格を採用 | を中心と 念した。 1し、指定 | する既成 近隣地域 基準地等 | 住宅地域で は居住の快 との検討を | で、画地想 ・適性を ・踏まえ、 | 規模が小え 重視する/ 鑑定評(| さく市: 居住環: 価額を | 場性のあ 境の良好 上記のと | る共同(4な住宅): おり決定 | 主宅の 地域で 宜した |
| (8) | 代表 | 標準地 標準番号 | 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 | の規準 | 準地 価格 内 /㎡) 訳 | 標 な | 通 | 地域要因 | 街路 交通 環境 | |
| 、公示価格をした | 公示価値 | | / m² | [] | 100 | 100 | [] | (13) | , , | 補一行のその | 地 政 他 | | 行政 その他 | |
| (9) 指字が | 指定基準 | | | 時点 修正 | 標準化 補正 | 地域要 因の比 | 個別的 要因の | の比準 | 準地 価格 内 / ㎡) 訳 | 標準化補正 | 通 | 0.0 地 域要 | 交通 | +1.0 |
| 基页 | 前在指示 | - 高崎(県)-5 E基準地の価格 | | | | 較 | 比較 | (円) | 111) | 化 環 | | 0.0 要因 | 環境 行政 | +28.0 |
| 指定基準地 | 食 | 61,200 円 | /m² | 100 | 100 [102.0] | 100 [126.7] | [100.0] 100 | 48 | 3,300 | 上行 | 政 | | その他 | 0.0 |
| (10) 対 射 象 | -1 対象 E ら 継編 要の 前年標 | 基準地の検討 売 新規 『準価格 | 48 | ,300 円/r | 価 変 格 動 | 一般的[要因 | 通機 | 駅周辺部で 関の充実な 性が増加。 | では大型な などにより | 公共施設の | の整備 | など再開越の拠点 | 発が進行 都市とし | う、交 しての |
| 対象基準地の前の報準の格等が | = 検 -2 基準 | 地が共通地点(代 地点)である場合 | | | 而格形成要因() | [地 域要 因 | | 地域と比し 惟移し、土 | | | | | | が弱含 |
| 前方 | 公示価 | 2番号 i格 | | 円/r | n oo | 個別的 [要因 | | 的要因に変 | を動はない | ۱. | | | | |
| Щ | 変動率 | 年間 0.0 % | 十牛間 | 1 | % | | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-21 宅地-1

| | | | | | | | | -U-PU I |
|------------|-----|--------------|-----|-------------|----|--|--------|---------|
| 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)-21 | 群馬県 | 群馬第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 神林 | 宏明 | | |
| 郵 完 | | 23 700 000 円 | 1 | l m²当たりの価格 | | | 92 100 | 四/m² |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 9日 | (6) | [令和 6年1月] 路線価又は倍率 | 73,000 | 円/㎡ 倍 |
|------------|--------------|----------|-------------|-----|----------------------|--------|----------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 17日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | 倍率種別 | | 10 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | | |

| 一川領の沃止 | の理由の要旨 | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|--|-----------------------------------|------------------|-------------------------|------------------|--|---|------------------|--|----------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------|----------------------|
| 在及び地番 | 並びに 高崎市双 | 葉町95番 | ŧ 2 | | | | | | 地積 | 2 | 57 | 法 | 令上の規制 | 刂等 |
| 「住居表示」 | F コロ *** m T | | | | | | | | (m²) | (|) | | | |
| 状 | | | | 地の利用 | 接面证 | 道路の制 | 犬況 | 供給 処理施 設状況 | 主要/ | | ·設との | | | |
| 5 | 住宅 W2 | 心に 場等 | アパー の見ら | トや駐車 | 西4.5m7 | 市道 | | 水道、 ガス、 下水 | 高崎 950m | | | , | , | |
| 囲 | 東 70 m、西 | 40 m. | 南 10 | 0 m、北 | ; 30 m | 標準 | 售的侵 | | 全 住宅地 | | | | | |
| 準的画地の | 形状等 | | | | | m、規 | !模 | 2 | 50 m³程 | 度、形 | | 方形 | | |
| 域的特性 | 駅徒歩圏 特記 好な住宅 ^は | 内の居住環 | | 基 ² 街 5 r | ま方位・サ | | | 高崎駅 | | | 法令 | . 1 住居 | 180) | |
| | 尹以 | | | 田 : | | | ルロマ | į | | | 人元 中リ | | | |
| 域要因の 来予測 | 駅徒歩圏内の居住 | 主環境、利伯 | 更性の[| 良好な住宅 | 5地域で需 | 要は堅 | 調では | ある。今 | 後も地位 | 画は上昇 | 傾向で | 推移す | ると思料で | する。 |
| 効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | | | (4 |)対象基準 | 生地 フ | 5位 | | | | +2.0 |
| 評価の手法 | 取引事例比較法 | 比準価格 | | | 92,10 | 0 円/r | , | の個別的 因 | 的要 | — | | | | |
| # | 収益還元法 | 収益価格 | | | 49,20 | 0 円/r | 'n | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | | | / | ′ 円/r | n² | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法に | よる価値 | 格 | / | ′ 円/r | n² | | | | | | | |
| の特性 | 者世帯が大半を占 | 5める。当均 | 地域は | 居住環境カ | (良好な住 | 宅地域 | であ | ることか | ら、不動 | 助産に対 | する霊 | 要の動 | きは活発7 | で、霊 |
| 証及び鑑定 額の決定の | 見合う賃料水準が が形成されている 上記のとおり決定 | が形成され ^っ るため、比望 とした。 | ていなし | ハため、作 を採用して | ほ位に試算 | された は参考 | 。標 ^達 にと | 準地は住 | 宅地域区 | 内にあり | 、居住 | の快適 | 性を中心I 、鑑定評f | こ価格 |
| | | _ - | | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | 要因 | の | の規準(| 西格内 | 標準化 | 通 | 地 | 街路 交通 環境 | |
| 標準地程 公示価村 | | / m² [| 00 [| 100 | 100 | 100 | _] | | | 正行 | 政 | | ³ 行政 その他 | |
| 指定基準 | 地番号 高崎(県)-8 | 時修 | 点正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | 要因 | の | の比準(| 集地 西格 内 ㎡) 訳 | 煙 往 | 路 | 0.0 0.0 5 0.0 2 | 街路 交通 環境 | 0.0 +4.0 +15.5 |
| 前年指定 | 基準地の価格 | | | 100 105.0] | 100 [120.1] | | | 92, | ,200 | 77 | ipe ¬ | 0.0 | ³ 行政 その他 | 0.0 |
| | 売 新規 準価格 地が共通地点(代 地点)である場合 | 表標準地等 の検討 | | 価格 形成要 | L 要 因 ,地 域 | 通重 | 機関(要性) | の充実なが増加。 の良好な | どによ! 住宅地は | 公共施設 分北関東 域である | の整備: ・甲信: ことか | など再 越の拠 | 点都市とし | しての |
| 代表 標準地 公示価 | 番号 | 準地 | 円/㎡ | 0) | 個別的 [要因 | | 別的 | 要因に変 | 動はない | ١. | | | | |
| | 「住状 5 囲準域 域来検 平月 り 重証領 信状 5 囲 準域 域来検 平月 り 重証領 標 公 指 前 1 前 2 標表表 地性 の 実 法 整定の 表地 価 準 定 象紙標準 一 え 地 | 「住居表」」 「 | 「住居表示」等 関地の利用の現況 | 「住居表示」等 で | 「住居表示」等 | では居表示」等 対数学 では では では では では できます。 では では では できます。 では では では できます。 では では では では では できます。 では では では では では では では で | では居表示」等 で以来的 では居表示」等 では居表示」等 では居表示」等 では居表示」等 では では では できます できまます できます できます できます できます できます できまます できまます | では「大阪 で | 大大 数地の利用の現況 周辺の土地の利用 接面道路の状況 供給 投資 投資 投資 投資 投資 投資 投資 投 | 対 | 「双葉町 | では居表示。 | 保護機・ | 位置表示。等 |

標準地番号 高崎-4 公示価格

変動率 年間 +0.3 % 半年間 +0.1 %

公示価格

73,900 円/㎡

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

| + | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 局崎 | ·(県) | -22 | | 宅地-1 |
|--|-------------------------|-----------------|--------------|-------------|--------------|---------------------------------------|--------------|---|--------------|--------------|-------------|------------------|-------------------|----------------|---------------|---|------------|-----------------|------------|----------------------------|-----------------|------------|-------------|
| | | 基準地番 | 号 | | | 提出 | 先 | 所 | 属分科名 | 会名 | Ì | 業者 | 名 7 | 不動產 | E鑑定士 星 | 事務所 | f | | | | | | |
| | | 高崎(県) | -22 | | | 群馬! | 県 | | 群馬第二 | 2 | | 氏行 | 名 | 不動 | 産鑑定士 | | | 星 | 憲洋 | | | | |
| | | 鑑定評価 | 額 | | | | | 1 | 16,500,0 | 00 | 円 | | 1 | m³当7 | たりの価 | 格 | | | | | 74 | ,000 | 円/m² |
| 1 基 | 本的 | 事項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| $\overline{}$ | 西格印 | | | 令和 | 1 6年 | 7月 ′ | 1日 | (4)鑑 | 定評価日 | 3 | 4 | ⋛和 | 6年 | 7 F | 9日 | (6 | <i>!</i> | 令和 | | | 59 | ,000 | 円/㎡ |
| (2) | 実地訓 | | | 令和 | | 6月 14 | 4日 | (5)価 | 格の種類 | ——— 頁 | ı | E常 | 価格 | | | —— 路 線 価 | | 路線価気 | スは倍 種別 | 率 | | | 倍 |
| (3) | 鑑定言 | 平価の条件 | | 更划 | | ての鑑定 | | | | | | | | | | 1Щ | | | ·1±// | | | | |
| <u> </u> | | | 'OIE | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | | 価額の決定 在及び地番 | | _ | | | | _ | | | | | | | | 地和 | 債 | 22 | 23 | \top | 法令上の | 規制 | 等 |
| | | 「住居表示」 | | | 高崎市 | 5上並榎田 | 丁字八 | 反田 2 | 205番 | 4 | | | | | | (m | ²) | (|) | | | | |
| 基準地 | 形 | 状 | 敷 | 女地(| の利用の | の現況 | | 辺の土 状況 | 地の利用 | Ħ | 接面 | 道』 | 路の状 | 沈 | 供給 処理施 | | | 交通施)状況 | 設との | | 中専 60,200 | ١ | |
| | | | | | | | 0) | 1八刀 | | | | | | | 設状況 | 女儿 | <u></u> 0. | 71/VL | | | 00, 200 | , | |
| | 4.4.4 | | <i>(</i> + = | | | | rth +B | +# 6/ | 1.4.ウル- | 7 | 東8m市 | · > * | | | -lv`* | 사슴i | | | | - (3 | その他) | | |
| | 1:1.2 | 2 | 住宅 W2 | 5 | | | パー | ト等が | 住宅に で見られる | 3 | 果可 | 坦 | | | 水道、 下水 | 北高I 1.8km | | | | (| (20/02) | | |
| | | | 住宅地域 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (2) | 範 | 囲 | 東 | 620 | m, į | 西 30 | m, | 南 6 | 0 m、 | ∃ł: | 580 | m | 煙汽 | ≛的使 | 田 低層 | 雪住宅: | 抽 | | | | | | |
| 近 | | 準的画地の | | | | 間口: | | | n、奥行 | | | _ | n、規 | | | | | 度、形料 | ₹ ₹ | 長方形 | į, | | |
| 近隣地域 | 地: | 域的特性 | 特i | 记: | 街路、 宅地域 | 区画が整 | った住 | 街货 | | 方位北 0 m市 | 首 | | 交通 | 北高崎 北西方 | 駅 1 8km | | | 法令 | 2 | 中専 60,200) | | | |
| 以 | | | 事」 | | 0-0-% | | | | 路 | | 0 111152 | _ | | 施設 | 1 | 1.014 | | | 規制 | 1 | | | |
| | +14- | 域要因の | _ | | L #b/* | 泰什字学 | + 夕1 | 1仕字+ | 1 | ∧ ⁄⁄⁄ | <u> </u> | ¥1- | | | : | 別オフ | _ | -μ/ ≖ 1+ | | - : | 1 アハマ | ₩ ₹ | 空合 |
| | 将 | 現安囚の 来予測 | する | 5地均 | 或も多く | 表 信 七 寺 | 流動的 | である | るため、 | 徐々 | で同様で | きき | 安定任 | <u> として</u> | こいくもの | 別りる | 測 | する。 | LĦŒ | 紀上於元 | している | /J·、} | 况 口 ———— |
| (3) | 最有效 | が使用の判定 | 低層 | 雪住? | 宅地 | | | | | | | | | (4 |)対象基 の個別 | 準地 | 方 | 位 | | | | | +3.0 |
| (5) § | 鑑定言 | 評価の手法 | 取引 | 事(| 例比較》 | 去 比準 | 価格 | | | | 74,0 | 00 | 円/m | า๋ | 因 | עניני | | | | | | | |
| | の適月 | 月 | 収益 | き還え | 元法 | 収益 | 価格 | | | | 41,4 | 00 | 円/m | 1 ² | | | | | | | | | |
| | | | 原価 | 話法 | | 積算 | 価格 | | | | | / | 円/m | 1 ² | | | | | | | | | |
| | | | 開発 | 養法 | | 開発 | 法に。 | よる価 | ——— 格 | | | / | 円/m | ı² | | | | | | | | | |
| (6) | 市場の | の特性 | 同一 | -需約 | 給圏はず | ■□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□ | 住宅地 | 地域でで | ・・・ ある。主 | たる | 5需要者 | がは | 高崎市 | | 王勤又は | 居住す | る | 勤労者履 | 層が中 | 心で | 、他の市 | 町村が | から |
| | | | の需 | 要 | も見られ | れる。街 | 路、፟፟፟፟፟፟ | ፻画の₫ | 堅然性を | 有し | ノており | 往 | 環境だ | が良好 | 子で、店舗 | 舗、病 | 院 | 等が付え | 丘に見 | られ | 利便性が 0 ~ 1 6 | 高く、 | 人 |
| /7\± | - - ^ ^ / · | まねの細蔵 | 前後 | 色、 第 | 新築住名 | 宅を含む | 場合で | 30 | 0 0 万円 | 程度 | きである | 5。 | | | | | | | | | | | |
| . , . | ・検証 | 価格の調整 正及び鑑定 | 築룉 | • の[| 回収を旨 | 当初前提 | とする | 家賃請 | 设定を行 | LI. | 市場力 | バモ | れにタ | も導さ | され賃料 | 相場は | :土: | 地価格は | こ見合 | うだ | 主の多く けの額と | なって | てい |
| | 評価客 浬由 | 額の決定の | ない 参考 | 1。1 ぎに」 | 従って、 止め、₃ | 自己利 監定評価 | 用目的 額を上 | うで取る :記の | 引された とおり決 | 事例定し | 引から訂 った。 | 模 | したす | 美証性 | 生の高い。 | と判断 | 2: | れる比≝ | 準価格 | を採 | 角し、収 | 益価 | 各は |
| (8) | | 代表 | _ | 地 | 標 | 準地 | 時 | | 標準化 | | 地域要 | | 個別 | | 対象基準 | | _ | | 路>2 | | 地位 | 路 | |
| 、公示価格をした | 見価目格 | 標準地都 | 番号 | | | | 修 | ᄩᅟ | 補正 | - 1 | 因の比 較 | 5 | 要因比較 | | の規準((円/ | m² | 内訳 | 準 ダ 化 環 | 通 境 | | | ₹通 環境 | |
| 価と | - | 公示価格 [] | | | | | | 100 | | 100 | [| | 1 | • | , | | 開画 | ī地 | | 1 | 页政 | | |
| をた | = | | | | | 円/m² | 10 | 00 | | <u>ו</u> [|] | <u>ַ</u> | 100 | _ | | | | り その | i政)他 | | そ0 | ノ他 | |
| (9) | | 指定基準 | 地番 | 号 | | | 時修 | | 標準化補正 | | 地域要 因の比 | | 個別 要因 | | 対象基準 の比準(| 準地 価格 1 | д | 標符 | 路 通 | | 地位 | ī路 ē通 | |
| 指定を |), | | | | | | 1 5 | ш | тнш | | 較 | 1 | 比較 | | のに至り | m²) | 内訳 | 平化補 環 | 境 | | | で囲 環境 | |
| 指定基準地 |) 矣 | 前年指定 | 基準 | ≛地(| | | [|] | 100 | | 100 | [_ | |] | | | | 正 쁘 | ī地 ī政 | | 日 行 そ0 | 政の他 | |
| 地部 | J . | | | | | 円/㎡ | 10 | 00 | [] |] [|] | | 100 | | | | | 11 その | | | 20 | 716 | |
| (10) | | -1 対象基準地の検討 | | | | | | /# at |] | 一般的要 | 内 因 | | | | | | | | |]随一の商 ⁽ 見られる | | | |
| 秋 標 | 標の 前年標準価格 73,800 円/㎡ | | | | | | 価 変格 動 形成 | ֝֝֝֝֓֞֝֝֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֡֓֓֓֓֓֓֓֡֓֓֡֓֡֓֓֡֓֓֡֓֓֡֓֡ | 34. E | -1 | | | 迷が続く | | | ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,, | // | | ,,,,,,, | . 75 715 | . , | | |
| 一 準 が が か か か か か り り り り り り り り り り り り り | 快 | -2 基準: | | | | 代表標準 合の検討 | | ٢ | 価格形成要因の変動が近 |] [| | 或 因 |]]] 部: | 画整約 | 然とした の流入キ | 利便性見られ | Eが L. | 良い住宅 | 宅地域 安定的 | で、 に推 | 新規分議 移してい | も多 | く外 |
| 地の発 | 章 | | 心点 長標準 | | | inの検討 標準地 | ני | | | | 女区 | 긔 | ши | ., _, | //16/ () | ۱۰ ت ت | ~\ | >< 104. | ~ ~LH: | , i~ 1¤ | -,> 0 CV | . 🕓 o | |
| 削力 | יי | 煙淮+h | | <u>.</u> | 三岭. | _1 | | | (O) | | 個別百 | 'n | /⊞ (| 미선수 | 毎回1一赤 | まわし ナナ | SI 1 | | | | | | |

個別的 | 個別的要因に変動はない。 [要因]

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-23 宅地-1

| 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 | |
| - 一 | | 10 800 000 🖽 | | L m ² 当たりの価枚 | | 00 600 ⊞/m² |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 10日 | (6) | [令和 6年1月] 路線価又は倍率 | 71,000 円/㎡ 倍 |
|------------|--------------|----------|--------------|-----|----------------------|-----------------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 24日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | 倍率種別 | 10 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| (1) 基 | 所在及び地番 「住居表示」 | | 高崎市下 「下和田 | 和田町 1町2 - | J二丁目 5 ・5 - 7」 | 番 2 | | | | | | 地積 (㎡) | 1 | 119 |) | 法令上的 | の規制 | 等 |
|-----------------|-------------------------------------|---|---------------------------|--------------|---------------------------------------|------------------------|---|-------------------|----------------------|---------|----------------------|--------------------|------------|---------------------|-------------|---------------|----------------|-----------------------|
| 地 | 形状 | 敷地の | の利用の理 | 見況 | 周辺の の状況 | 土地の利用 | Ħ | 接面道 | 路の岩 | 状況 | 供給 処理施 設状況 | | な交通の状況 | 施設と 兄 | | 住居 60,200 |) | |
| | 1:1.5 | 住宅 W2 | | | 一般住宅 区画整然 地域 | が建ち並んとした住宅 | Si E | 東6m市道 | İ | | 水道、 ガス、 下水 | 高崎 1.2km | | | (₹ | の他) | | |
| (2) | 範囲 | 東 80 | m、西 | 0 | m、南 | 70 m、: | 北 | 450 m | 標準 | 善的信 | | 住宅地 | <u>ե</u> | | | | | |
| | 標準的画地の | 形状等 | | 間口 糹 | | m、奥行 | | | m、規 | 模 | 1: | 30 m²₹ | 呈度、 | 形状 | ほぼ整 | 形 | | |
| 近隣地域 | 地域的特性 | | 中心市街 ^は 境が良好 | | 接する住 ^玩 地域 | 基 | 準 | 方位北、 | 6 m | 交通 | 高崎駅南西方 | 1.2km | | 法 | 今(6 | 注居 60,200) |) | |
| | | 事項 | | | | 路 | | | | 施設 | | | | 規 | | | | |
| | 地域要因の 将来予測 | 向にて持 | 佳移すると | 也に近: ヒ予測 | 接する住 ^環 する | 環境の良好 | な | 住宅地域: | である | 。当 | 該地域は | 底堅い | 需要か | 「認めら | れ、今 | 後も地 | 価は | 上昇傾 |
| (3) | 最有効使用の判定 | 戸建住? | 宅地 | | | | | | | (4 |)対象基 | 準地 | 方位 | | | | | +3.0 |
| ` , | 監定評価の手法 | | 列比較法 | 比準 | 価格 | | | 90,600 | 円/n | n² | の個別的 因 | 的要 | | | | | | |
| | D適用 「 | 収益還え | 元法 | 収益 | | | | / | 13, | | | | | | | | | |
| | | 原価法 | | 積算 | | | | | 円/n | _ | | | | | | | | |
| (0) = | F-18 © #+14 | 開発法 | | | 法による値 | | | | 円/n | | | | | | | | | |
| (6) | 万場の特性 | 需要者(区画整系 | か中心はiii 然としてa | 哥崎市 らり、′ | の住宅地域 内の居住者 住環境も良 ,800万 | が多く、 好なこと | 新り | 幹線を利用 ら需要はF | 用して 旺盛で | 都心ある | で働く世 。同一需 | 帯も見 要圏内 | られる の類化 | る。当該 以地域で | を地域に | t中心市 | 街地 | こ近く |
|) 言 | 式算価格の調整 ・検証及び鑑定 平価額の決定の 里由 | 宅地域で | であり、區 | 画地規? | の関係にあた実証的な た実証的な 模が小さく た比準価格 | 、共同住宅 | を | 想定する | ことが | 現実 | 的ではな | いため | 、収益 | 遠元法 | まは適用 | 引しない | 。以. | 上より |
| (8) 公規 | | 標準地 番号 高崎- | 標準 .1 | 地 | 時点 修正 | 標準化補正 | | 地域要 因の比 較 | 個別 要因 比較 | の | 対象基準 の規準(円/ | 集地 西格 内 ㎡) 部 | 標準化 | 街路 交通 環境 | 0.0 | 域 : | 街路 交通 環境 | -5.0 +1.0 +18.0 |
| 、公示価格を | 公示価格 | 各 | 3,900 円 | /m² | [101.2] | 100 [101.0] | [| 100 [| 103.0 | | , | ,200 | 補正 | 一の他 | +1.0 0.0 | 凶 : そ(| 行政の他 | 0.0 |
| (9) 指か | 指定基準 | | 1) 0 | | 時点 修正 | 標準化 補正 | ; | 地域要因の比 | 個別 要因 | の | 対象基準 の比準(円/ | 集地 西格 内 | | 街路 交通 | 0.0 | 地域 | | -3.0 +2.0 |
| 指定基準地 |)) 前年指定 t | | | /m² | [103.6] | 100 [105.0] | - - | | 比較 [103.0 100 | | ` | <u>m)</u> ,100 | 補正 | 環境 画地 行政 | +5.0 0.0 | | 環境 行政 の他 | +24.0 0.0 0.0 |
| (10) | -1 対象 | 基準地の | 検討 | / 111 | 100 | | - | 一般的 | ,県 | 内の: | 地価動向 | <u> </u> は、下 | 落傾向 | <u>- の他</u>]にある | 0.0 | | 心部 | こ近い |
| 対象基準地の前の年標準の対象を | E ら 継続 で 前年標 検 -2 基準 に 同一 | 5 継続 新規 D 前年標準価格 -2 基準地が共通地点(代表標準 同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地 | | | | 価格形成要因の の の の | ֓֞֞֞֜֞֜֞֜֞֜֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֡֓֜֜֜֓֓֓֓֡֓֜֜֡֓֡֓֡֓֜֡֓֡֓֡֓֡֡֡֓֓֡֓֡֓֜֡֡֡֡֓֜֡֡֡֡֡֡ | 要 因 地 域 要 因 | ,中 | 心市往 | では、地 街地近郊 堅調であ | に位置 | | | | ₹有する | 住宅均 | 也域で |
| 前が | F 代え 標準地 公示価 変動率 | 格 | | 準地 半年間 | 円/r | . | [| 個別的 要 因 |] 個 | 別的 | 要因に変 | 動はな | l 1. | | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-24 宅地-1

| | | | | | | | י טייט |
|----------------|-----|-------------|-----|-------------|----|----|------------|
| 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 | |
| | | | | | | | |
| 数宁 亚/布姆 | | 2 530 000 🖽 | - | 1 ㎡4たりの価格 | | | 7 700 四/m² |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 9日 | (6) | [令和 6年1月] 路線価又は倍率 | |
|------------|--------------|----------|-------------|-----|--|--------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 17日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ | 1.1 10 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| (1) | | 在及び地番 | | 高崎市倉 | | 三ノ倉字 | 中村 | 460 | 1番 | ₹ 7 | | | | 地和 | - | 32 | 9 | 法令。 | 上の規制等 | |
|--------------------------|---------------|-------------------------|-----------|--------------------------------------|------------|--------------|------------|--------------|---------|-----------------|----------------|----------|-----------------------|---------------------|---------|--------------|-----------------|------------------|-------------------------|----------|
| 基準地 | 形 | 「住居表示」 | | の利用の現 | 見況 | 周辺 | <u>თ</u> + | 地の利用 | вТ | 接面道 | 路の | 状況 | 供給 | (m² ±≖ | , | 甬施: | <u>)</u> 設との | 都計外 | | |
| 地 | 712 | 77. | 52.25 | ,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,, | 76776 | の状 | | -E074971 | | 14 14 15 | | DVD6 | 処理施 設状況 | | この状 | | ix C 07 | 自りましかり | | |
| | 1:2 | | 住宅 W1 | | | | | 散在する 住宅地域 | | 北東5m市 | 道 | | 水道 | 群馬 <i>)</i> 19km | (幡 | | | (その他) | 害警戒区域) | |
| (2) | 範 | 囲 | 東 100 | m、西 | 100 | m、南 | 500 |) m, : | 北 | 500 m | 標 | 準的(| 使用 戸鎖 | 建住宅 | 也 | | | • | | |
| 近隣 | 標 | 準的画地の | 形状等 | | 間口 | 約 1 | 5 m | 、奥行 | | | m、規 | 模 | | 00 m² | 程度、 | 形物 | 大 長 | <u> </u> | | |
| 近隣地域 | 地 | 域的特性 | | 国道背後 地域 | の農地 | の多い | 主宅 | | 準; m | 方位:北 市道 | 5. | 交通 | . 群馬八 北西方 | .幡駅 | | | 法令 | · 都計外 · (土砂災害 | 『警戒区域) | |
| 域 | | | | 吧埃 | | | | | 1111 | 비냳 | | | | ITSKIII | | | /_ \ | | , | |
| | | | 事項 | | | | | 路 | | | | 施設 | Ž . | | | | 規制 | | | |
| | 地 将 | 域要因の 来予測 | | 後の戸建(含みにて打 | | | | | する | る住宅地域 | 域であ | ט (| 今後も概 | ね現り | (維持(| 頃向 | で推移 | すると予 | 測される。 | 地 |
| (3) | 最有效 | 効使用の判定 | 戸建住3 | 宅地 | | | | | | | | (4 | 4)対象基 | 準地 | 方位 | | | | +0 | .5 |
| ` ′ | | 平価の手法 | 取引事例 | 列比較法 | 比準 | 価格 | | | | 7,700 | 円/ | m² | ´の個別I 因 | 的要 | | | | | | |
| | の適月 | Ħ | 収益還 | 元法 | | ·価格 | | | | / | | | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | | 価格 | | | | | 円/ | | | | | | | | | |
| | | | 開発法 | | 開発 | 法によ | る価材 | 各 ———— | | / | 円/ | m | | | | | | | | |
| (6) | 市場の | D特性 | は農業行 | 光事者層 # | が中心 高齢化 | である。 等の影響 | 既花 | マ生落地 | 域(i | は新規参 | λ 老が | バチレ | ルため取 | 7引は1 | なく | 分 | 譲住字: | 等の取引 | する個人ま はほとんど 場の中心価 | · 臣 |
| | ・検証 | 画格の調整 正及び鑑定 預の決定の | 、共同位 | 主宅を想足 | 定する | ことがヨ | 見実的 | りでない | ため | め、収益値 | 価格に | は試算 | が進む近 [しない。 話え、鑑 | よって | 、市均 | 場性: | を反映 | した実証 | 件は見られ 的な比準価 た。 | ,ず i格 |
| (8) | 規価準格 | 代表 標準地積 | 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 要因 比較 | 回の | 対象基準 の規準((円/ | 準地 価格 [| 標準化 | 街交環 | 通 | 地域要因 | 街路 交通 環境 | |
| 価 | 半倍と | 公示価格 | 各 | | | _ | + | | | | ししま? | X | (口) | " | 補 | 吸画 | | 茵 | ^{琅垷} 行政 | |
| 格をフ | レー | | | 円 | / m² | 100 | _][_ | 100] | [| 100] | 100 | _] | | | | 行 その | 政 他 | - | その他 | |
| (9) 指定 | から | 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 要因 比較 | 回の | 対象基準 の比準(円/ | 準地 価格「 m²) | 標準化 | 街 交 環 | 通 | 地域要因 | 街路 交通 環境 | |
| 指定基準地 | か 検 討 | 前年指定 | [基準地(| | / m² | 100 | _] [| 100 | [| 100] | 100 | _] | | | 補 正 | 画 行 その | 政 | | 行政 その他 | |
| (10) 対 対 象 其 |)年標準 | | 準価格 | 新規 | | ,900 F |]/m² | 価 変 格 動 | Ε | 一般的要因 | 」通 | 機関 | | | 公共加 | 施設(| の整備を | | 発が進行、 都市として | |
| | , 年標準価格等からの検討 | 同一: | | i地点(代 `ある場合 標 | | | | 価格形成要因6 | Е | 地 域 要 因 |] 亭 | 崎市 高齢 | 街地から 化も進ん | 遠く、 でいる | 利便性。 需要 | 性に無要は何 | 劣る旧 低調で | 郡部の住 地価は下 | 宅地域で、 落傾向。 | 少 |
| 前 7 | か | 標準地 公示価 | 番号 格 | | . – | |]/m² | 0) | [| 個別的 要 因 |] 個 | 別的 | 要因に変 | 動はな | ۱۵. | | | | | |
| 1 | | 変動率 | 十旧 | -2.5 % | ╷┼╀╟ | 曰 | % | ן ט | 1 | | | | | | | | | | | |

| 別記様式第6 | | 鑑定評 | 「価書 (令 | 和 6 | 年地価調査 | () | 令和 高崎(県 | |
|--------------|--------|----------|--------------|------|-----------|-----|-----------------|------------|
| 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: | 上事務所 | |
| 高崎(県)-25 | | 群馬県 | 第 2 | 氏名 | 不動産鑑定士 | | 石川 健太郎 | 3 |
| 鑑定評価額 | | | 7,430,000 円 | 1 | l ㎡当たりの価格 | | | 49,500 円/㎡ |
| 1 基本的事項 | | | | | | | | |
| (1)価格時点 | 令和 6年 | 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6 | 年 7月 10日 | (6) | [令和 6年1月] | · |
| (2)実地調査日 | 令和 6年 | 三 6月 15日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | <u></u> | 路線 | 路線価又は倍率 倍率種別 | 僧 個別評価 |
| (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 | 里由の要旨 | | | | | | | |
| (1) 所在及び地番並び | がに 高崎で | | ፪1137番3外 | | | 地積 | 150 | 法令上の規制等 |

| (3) | 远处 | 計画の赤汁 | | -BC O C | | п⊤іщ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|-----------------|-------------------------|-----------------------|------------------------------|------------|-------------|------------|----------------------|----------------------------------|---------------|-----------|----------------|------------|------------------|--------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|----------------|--------------------|-----------------------|
| 2 鎾 | 监定評 | 呼価額の決定 | の理由の | の要旨 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | 所 | f在及び地番 | 並びに | 高崎市村 | 東高町: | 字水窪 | 1 1 3 | 3 7番 | 3 外 | | | | | | | 地積 | | 150 |) | 清 | 去令_ | 上の規制 | 訓等 |
| | | 「住居表示」 | 等 | (中央第 | 第二 5 | 1 街区 | 1 1 3 | 37 - | 3 外 |) | | | | | | (m²) | (| |) | | | | |
| 基準地 | 形 | 状 | 敷地 | の利用の | 現況 | | 辺の土 伏況 | =地の利 | 利用 | 接 | 面道 | 路の | 犬況 | 少型 ション ション | | 主要接近 | | | ひとの | | t専 0,80 |)) | |
| | 1:2 | | 住宅 W2 | | | 同住? | 宅等も | E中心 5見受 È宅地は | ナら | 南6m | 区画 | 街路 | | 水道ガス下水 | ζ、 ∶ | 群馬総 5.9km | 社 | | | (その | の他) | | |
| (2) | | 囲 | 東 50 | m、西 | | | | | 、北 | | m | | | 吏用 | | 住宅地 | | #4.1.b | | \ | | | |
| 近隣地 | | 準的画地の | | | 間口 | | | n、奥î .⊤ | - | | | n、判 | 模 | . #41 | | 0 ㎡程 | [| 形状 | 長 | <u>方形</u> | | | |
| 地域 | יחי | !域的特性 | | 中央第二 が施行中 | | | | 街路 | 季 华 6 m | ■方位ス 1市道 | IC | | 交通 施設 | ! :南i | 馬総名 西方5 | 対局代 5.9km | | | 法令 規制 | 1低(40 | 等),80 |) | |
| | 抽 | !域要因の | | 理事業が | 施行中 | の新興 | 1住字: | | ある | . 空地 | b ≠、≨ | 3 ८ ह | | - 1 | ろが | 新規・ | 住字: | が徐く | | <u>:</u> :h⊓ L√ | てい | くこと | により |
| (2) | 将 | 来予測 | | 理事業が 地域の熟 | 成度が | 増すこ | とが | 期待さ | ก้อ | 為、均 | し価に | ま上昇 | 傾向 | で推 | 移し | ていく | と予 | 測する | 3. | <u> Л</u> П О | | | |
| (3) | 最有死 | 効使用の判定 | 低層住 | | | - / | | | | | | | | 4)対象 の個 | 象基线 固別的 | Ĕ地)) 対要 | 方位 | | | | | | +5.0 |
| | | 評価の手法 | | 例比較法 | | 価格 | | | | 49, | | 円/ | _ | 因 | | | | | | | | | |
| ' | の適用 | Ħ | 収益還 | 元法 | 収益 | 益価格 | | | | | / | 円/ | 'n | | | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | 積算 | 価格 | | | | | / | 円/ | 'n | | | | | | | | | | |
| | | | 開発法 | | | 法によ | | | | | | 円/ | | | | | | | | | | | |
| (6) ī | 市場の | の特性 | で第1 整理事 | 給圏は旧 次取得者 業施行中 1,00 | が多く の新興 | 見受け l住宅地 | られ で住 | る。当 環境か | Í該圏 「良好 | 域で a な為 | は住現 悪勇 | 環境♂ 要が見 |)良好 !认め | な地 | 域と- 域で <i>i</i> | それ以 _け ある。 | 域のを 外でご 市場の | 在住者 二極(の中/ | 皆、周 として ひ価格 | 辺市に帯は、 | 町村 。当 、土 | からの 該地域 地は 2 | 転入者 は区画 00㎡ |
| | ・検討 | 価格の調整 証及び鑑定 額の決定の | 見受けめ共同 | 的が主で られるが 住宅の想 え、鑑定 | 戸建住 定も困 | 宅が中 難とな | 心の: る。 | 地域で 以上よ | ゙゙あり ゙゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゚゙゚゚゚゚゚゚゚゚゚゙゚ | 、土地 信頼性 | し価末 | 各に見 | 合う | 賃料: | 水準 | が形成 | されご | ていた | 21.1. | また. | 面 | 積も,小 | さいた |
| (8) 対対 (8) | 見価 | | 標準地 番号 | 標準 | ೬地 | 時, 修I | | 標準補正 | . – 1 | 地域 因の 較 | 1 | 個別 要因 比較 |] の | の規 | 象基準 見準値 (円/r | 格内 | 標準化 | 街道 交i 環均 | 甬 | | 地域要因 | 街路 交通 環境 | |
| 価格し | <u>-</u> | 公示価値 | 各 | | | Г | 1 | 100 | | 100 | ı | 707 | 1 | ` | (13/. | , | 補正 | 画均 | 也 | | | 行政 | |
| E 1 | Ė | | | F |]/m² | 100 |) | · |] [| | _] [| 100 | | | | | | 行』 その(| | | - | その他 | |
| (9) 指定基準地 | <u>ل</u> ا 5 | 指定基準 | 地番号 高崎(県 | !) -16 | | 時, 修I | | 標準補正 | | 地域 因の 較 | | 個別 要因 比較 | の | のヒ | 京基準 七準値 (円/r | 財格 内 | 標準化 | 街道 交i 環均 | · 恪 通 | 0.0 0.0 0.0 | 地域要 | 街路 交通 環境 | -2.0 +9.0 -18.0 |
| 基準 | う 食 | 前年指定 | | | | [100 | .0 1 | 100 | | 100 | 1 | 105. | | ` | | | 補正 | 画均 | ٦ كا | 72.0 | | 行政 | +1.0 |
| 地言 | र्ग | | 4 | 2,400 円 |]/m² | 100 |) | 102. |][0 | 88.5 | | 100 | | | 49, | 300 | | 行] その(| | 0.0 | - | その他 | 0.0 |
| (10) | F ' | -1 対象 継編 | |)検討 新規 | | | | /# | <u>"</u> | _ 一般 _ 要 | 的因 |] 県 | 内景 | 気は | 基本的建築電 | りに回復 | 复基語 | 周にま会融す | あるも | のの、 動向 | 医気質が | 際情勢、 懸念さ | 物価 h.る. |
| 象標 | 票の | 前年標 | 朮 準価格 | 初八九 | 48 | ,500 | 円/㎡ | 格 | 動 | 女 | | _ | .,,,, | 11 2 | | -2 1-0 11/10 7 | ~ • • | 11.10.A I | 3-9300 | = //1 J · | .,,,, | ,E(,)E(C · | 1000 |
| 基準値 | E 検 面討 | -2 基準 | | 通地点(作 ◎ ★ ス 担ぐ | | | ٢ | 脱成 | 況 | - 地 - 要 | 域 因 |] | 画整 | 理中(| の新りの自力 | 興住宅! | 也域で | である | る。空 | 地部分 | 分もの仕 | 見受け 宅地域(| られる の名 |
| 対象基準地の前 | 全 | 代表 | 心忠 <i>)</i> (長標準地 | ごある場合 標 | が快き 準地 | ניו | | 価格形成要因(| | 安 | 凸 | | | 底堅(| | اللاحه د | 11.W <u>2</u> h | ·) * Ľ Ľ | -r3 C | /\×\ ⁽ | ン Iエ | しっじょ次い | ノンか可く |
| 月① <i>九</i> |), | | | | | | m , ; | . 0) | | 個別 | | 」 個 | 別的 | 要因(| の変動 | 動は特別 | こ無し | ۱, | | | | | |
| | | 公示価 変動率 | | +2.1 % | 半年 | | <u>円/㎡</u> | <u>~</u> | | 要 | 因 | - | | | | | | | | | | | |
| 1 | | | 1.79 | | 1 1 1 | - | | - | | | | | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-26 宅地-1

| | | | | | | ٠ - ١ - ١ |
|----------|-----|-------------|-----|-----------------------|-------|------------|
| 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 | | 2,770,000 円 | 1 | m ³ 当たりの価格 | | 5,050 円/m² |

1 基本的事項

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

| == | 経定評価額の決定 | Eの注画の安日 | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|--|--|--------------|----------------------|------------------|----------------------|----------------|-----------|------------------------------|-------------|----------------------|-------------------|--------------------|----------------|----------------------|
| (1) | 所在及び地番 | 高崎市 | 登郷町 | 盖地字中 蓋 | 地 8 2 5 番 | 2 外 | | | | 地積 | 5 | 48 | 法令 | 上の規制 | 訓等 |
| 基準地 | 「住居表示 | 」等 | | | | | | | | (m²) | (|) | | | |
| 地 | 形状 | 敷地の利用の |)現況 | 周辺のの状況 | 土地の利用 | 接面道 | 路の状 | 況 | 供給 処理施 設状況 | | な交通旅 の状況 | 設との | (都) (70, i | 200) | |
| | 台形 1.5:1 | 住宅 W2 | | 農家住宅 宅が建ち 住宅地域 | 及び一般住 並ぶ山間の | 北東4.5m 北西側道 | 前道、 | | 水道、下水 | 群馬八 10km | 幡 | | (その他 |) | |
| (2) | 範囲 | 東 150 m、 | 200 | m、南 ´ | 100 m、北 | , 150 m | 標準 | 的但 | 開 戸鎖 | 建住宅地 | ļ | | | | |
| 近隣地 | 標準的画地の | 形状等 | 間口 | 約 30.0 | | | | 模 | 6 | 00 ㎡和 | 度、形 | 状 ほ | ぼ長方形 | <u> </u> | |
| 地域 | 地域的特性 | 特にない 特記 事項 : | ١ | | 街 4 . | ≢方位:北 . 5 m市道 | 3 | 交通 施設 | :群馬八 :北西方 : | | | 法令規制 | (都) (70,2 | 00) | |
| | | 尹坦: | | | 路: | | ' | 地政 | | | | 八元中リ | | | |
| | 地域要因の 将来予測 | 過疎化が進む 推移すると予測 | | 、一般住宅 | 号が中心の↓ | 間部地域 | で土地 | 需要 | は乏しい | 状況が | 続いてに | 1る。今 | 後ともヨ | 見状維持 | 傾向で |
| (3) | 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | | _ (4 |)対象基 | | 方位 | | | | +0.5 |
| ' ' | 鑑定評価の手法 か適用 | 取引事例比較沒 | | ■価格 | | 5,050 | 円/m | - | の個別! 因 | 的安日 | 角地 | | | | +2.0 |
| " | り週 用 | 収益還元法 | 収益 | 插格 ————— | | / | 13, | - | | | | | | | |
| | | 原価法 | 積第 | [価格 ———— | | / | 13, | - | | | | | | | |
| | | 開発法 | 開発 | 法による化 | 西格 | / | 円/m | 1 | | | | | | | |
| (6)市 | 市場の特性 | 同一需給圏は村 め圏外からの車 留まっている。 新築の戸建住宅 | 入は少 土地取 | ない。地総 別における | 喙的取引が彡 る画地規模に | らく、不動 | 産業者: | も採り | 算が取れ | ないた | め参入し | ないこ | とから阝 | 限定的な | 取引に |
| i i | 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 里由 | なかった。居住 | ፤の快適 ፤例から | 性、利便性 試算した乳 | ±を重視する €証性が高い | 住宅地域 いと判断さ | に存し、 れる比 | 需 | 要の中心 | が自己 | 用住宅で | であるこ | とから、 | 自己利 | 用目的 |
| (8) 公規 | | | 準地 | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | 個別 要因 比較 | | 対象基準 の規準(円/ | 価格 内 | 準 3 | ī路 E通 景境 | 地域要 | 街路 交通 環境 | |
| 、公示価格をした | 公示価 | | 円/㎡ | [] | 100 | 100 | 100 | _j | (137 | , | 補正 | 回地 5政 | 因 | 行政その他 | |
| (9) 指 定 ら | | 集地番号 高崎(県)-24 | | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | 個別 要因 比較 | | 対象基準 の比準(円/ | | 準 3 | ī路 ē通 景境 | 0.0 地域要因 | 街路 交通 環境 | +1.0 0.0 +54.0 |
| 、指定基準地の検討 | 前年指定 | 定基準地の価格 7,900 | 円/㎡ | [97.5] 100 | 100 [100.5] | 100 | [102.5 100 |] | ` | ,050 | 開 正 行 その |] | +0.5 0.0 0.0 | 行政 その他 | 0.0 |
| (10) 年標準価格等か | -1 対象 E S が 所 に が に で が に が に が に が に か に か に か に か に か に か に | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | 要 因 | 一般 [要 因 [要 因 | 」る。 」山 | 住: 間部の | 気は、資 宅投資は の住宅地 は下落傾 | 、弱めは域で過ぎ | どの影響 の動きと 疎化が進 | を受け なって み、土 | つつも、 | | |
| 前 カ | 京 標準地 一 公示値 変動率 | 也番号 西格 | 6 半年 | 円/r 間 | | [個別的 要 因 |] 個別 | 引的 § | 要因に変 | 動はな | ۱, | | | | |

鑑 定 評 価 書 (令和 6 年地価調査) _{令和 6年 7月 15日提出}

| Difference of | | | | | | | | | | | 高崎(県 | 1-27 | ,,, | | 地-1 |
|---------------|----|----|----|--------|-------------|------|-------|--------|---------|----|------------|----------------|-------|----|----------|
| 基準地番号 | | | 提出 | 出先 | 所属分科会名 | 業者名 | (株)岡田 | 田不動産鑑定 | 事務所 | fi | 미삐(자 | <u>) - 21 </u> | | | ו - טיינ |
| 高崎(県)-27 | | | 群思 | 易県 | 第 2 | 氏名 | 不動 |)産鑑定士 | | 岡田 | 忠彰 | | | | |
| 鑑定評価額 | | | | | 4,940,000 円 | | 1 ㎡当: | たりの価格 | | | | | 25,20 | 00 | 円/㎡ |
| 1 基本的事項 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1)価格時点 | 令和 | 6年 | 7月 | 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6 | 6年 7 | 月 10日 | (6) | - | 6年1月] | | | | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 | 6年 | 6月 | 15日 | (5)価格の種類 | 正常価権 | 格 | | (6) 路 価 | | 又は倍率 種別 | | 1 | .1 | 倍 |
| | | | | | 1 | 1 | | | 111111 | | | | | | |

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

| (1) | 所在及び地番 | 並びに | 古相小层" | 17字 上五岩 | 2227番 | ÷ 5 | | | | 地積 | 19 |)6 | 法令」 | 上の規制 | 等 |
|---------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------------|------------------|----------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------|------------------|-------------|--|----------------|----------------------|
| 基準地 | 「住居表示」 | 」等 | | | | | | | , | (m²) | (|) | | | |
| 地 | 形状 | 敷地の利用 | 月の現況 | 周辺のの状況 | 土地の利用 | 接面 | 道路の | 伏況 | 供給 処理施 設状況 | | な交通施 の状況 | 設との | 「調区」 (70,20 | | |
| | 1:1.2 | 住宅 W2 | | | 一般住宅が 地の住宅地 | | 市道 | | 水道、 ガス、 下水 | 根小屋 900m | | | (その他) (70,16 | 60) | |
| (2) | 範囲 | 東 370 m、 | 西 500 | m、南 ź | 250 m、 기 | է 180 n | n 標 | 準的係 | 東用 戸鎖 | 建住宅地 | ļ | | I | | |
| 近隣地 | 標準的画地の | | 間口: | | m、奥行 約 | | m、規 | 模 | 2 | :00 m²程 | 建度、形物 | 犬 長方 | 方形 | | |
| 地域 | 地域的特性 | | ҕ郊外の丘 戊された住 | 宅団地 | 中 基準 | 準方位 | 5道 | 交通 施設 | | | | 法令 規制 | 「調区」 (70,160 | 0) | |
| | 地域要因の 将来予測 | 高崎市郊外の 需要は低下側 |)丘陵地勢 傾向にある | の中に造成 | _ 戊された住 ^字 - 地価動向に | 記団地であ は今後も下 | るが、 落傾向 | 昨今]と予 | <u>:</u> 高齢化が 測する。 | で進展し | ており、 | 利便性領 | : 等から高 | 台の住宅 | 宅地の |
| (3) | | 戸建住宅地 | | · | | | | | 1)対象基 | 準地 : | 方位 | | | | +1.0 |
| (5)釒 | 鑑定評価の手法 | 取引事例比較 | 法 比準 | 価格 | | 25,20 | 0 円/i | | の個別 因 | 的要 | , J <u> </u> | | | | |
| | の適用 | 収益還元法 | 収益 | 価格 | | , | / 円/ɪ | m² | | | | | | | |
| | | 原価法 | 積算 | [価格 | | , | / 円/ɪ | m² | | | | | | | |
| | | 開発法 | 開発 | 法による化 | 西格 | , | / 円/ɪ | m² | | | | | | | |
| (6) ī | 市場の特性 | 同一需給圏は 線で高台に関 取得者層がプ 500万円前 | 閉発された (半を占め | 住宅団地で る。造成派 | である。需要 きみの住宅団 | 要者の中心 団地で、高 | ルは高崎 齢化の | 請市に)進展 | 勤務また も相まっ | :は在住 て需要 | する自己 は低調で | 住居の頭ある。こ | 取得を目 土地は 2 | 的とする | る一次 I |
| | 武算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 | 比準価格は類 化調整区域内 しない。居住 との検討も顕 | Iの住宅団 Eの快適性 | 地であり、 を重視する | 賃貸住宅に 3住宅地域で | はほとんと であること | ご認めら こから、 | ゎ゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゙゚ゕ゙ヺ | 、収益性 | からの | 価格接近 | には馴え | 染まない | ことから | ら適用 |
| (8) | 代表 | | 標準地 | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | 個別 要因 比較 | の | 対象基準 の規準 (円/ | 価格 内 | 準 交化 環 | 诵 | 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 | 街路 交通 環境 | +5.0 -5.0 +6.5 |
| 公示価格を | ラー 公示価格 と 日本 | | 円/㎡ | [99.2] 100 | 100 [100.0] | 100 [106.2] | [101. 100 | | | ,200 | III | 政 | | 行政その他 | 0.0 |
| (9) 指 定 | 指定基準 | 基地番号 | | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | 個別 要因 比較 | 園の | 対象基準 の比準(円/ | 準地 価格 内 '㎡) 訳 | 準 交 | 路 通 境 | 地域要因 | 街路 交通 環境 | |
| 指定基準地 | 前年指定 | ≦基準地の価格 | 子 円/㎡ | 100 | <u>100</u> | | 100 |] | | | 置って行っての | 地 政 他 | | 行政 その他 | |
| (10) 対象 数 | | | | | | | | | | を擁す。設等が | る中核市 集積し、 | 。高崎 北関東で | 駅を中心 を代表す | に大規格 | 模な商 として |
| | 様 | | | | 他で、郊:)需要は | 外に所在 弱含みで | Eし、 である | | | | | | | | |
| 前 <i>た</i> | が 標準地 公示価 変動率 | 番号 格 | % 半年 | 円/r | . 07 | 個別的 [要医 | | 別的 | 要因に変 | 動はなり | , I _o | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-28 宅地-1

| 1 | 基準地番号 | #日山 #- | 所属分科会名 | 光本々 | 有限会社 石田不動産鑑定 | 5.上声效に | • |
|---|----------|--------|-------------|-----|----------------|--------|------------|
| | 基 | 提出先 | 川馬万科芸石 | 業者名 | 有限会社 石田不動産鑑別 | 上上事務所 | |
| | 高崎(県)-28 | 群馬県 | 群馬第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 石田 寛 | |
| ì | | | | | | | |
| | 鑑定評価額 | | 6,080,000 円 | 1 | ㎡当たりの価格 | | 28,400 円/㎡ |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 11日 | (6) | [令和 6年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ 1.1 倍 |
|------------|--------------|----------|--------------|-----|----------------------|--------------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 14日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | 田 | 1.1 10 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| <u> 2 </u> | 定評価額の決定 | の埋田の要百 | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------------------|---|-------------|-----------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|---------------|----------------|------------------------|----------------|----------------------|
| (1) | 所在及び地番 | 並びに | 5 /00 m T | | 7400 | | | | 地和 | 責 | 214 | 法令 | 上の規制 | 等 |
| | 「住居表示」 | | 「郷田」」 | 上芝字社宮 | 可 4 2 3 霍 | F 2 0 | | | (m |) (|) | | | |
| 基準地 | 形状 | 敷地の利用の理 | 見況 | 周辺の5 の状況 | 上地の利用 | 接面证 | 道路の状況 | 兄 供約 (現理) (現理) (設状) | 給 主要 施 接〕 | , | 施設との | (都) 1 (60, : | 中専 200) | |
| | 1:1 | 住宅 L S 2 | | 民間業者原区画整然 6 団地 | | | 道 | 水道、下水 | 北高山 6.6km | | | くその他 |) | |
| (2) | 範囲 | 東 120 m、西 | 200 | m、南 7 | 70 m、 オ | է 100 m | 標準的 | 的使用(| 層住宅: | 地 | | | | |
| 近 | 標準的画地の | 形状等 | 間口約 | 约 15 r | | | m、規模 | | | 程度、形 | ※ | 方形 | | |
| 近隣地域 | 地域的特性 | 特記:団地 | とした | 郊外の住宅 | 街 6 | 準方位北、 m市道 | | 通:北西 | 崎駅 i方6.6km | | ` | (都) 1月 | | |
| | | 事項 | | | 路 | | 施 | 設 | | | 規制 | | | |
| | 地域要因の 将来予測 | 住宅団地として第 毛広幹道が開通し | 熟成し | ており、当 とから需要 | _ 面の間、 が高まる= | 利用の現況 ものと期待 | は現状維 される。 | 持で推移 | するもの |)と予測 | する。当 | 該住宅団 | 団地の南伯 | 則を西 |
| (3) | 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | | | | | | (4)対象 | | 方位 | | | | 0.0 |
| | 鑑定評価の手法 _。 D適用 | 取引事例比較法 | | 価格 | | | 0 円/m² | の個 因 | 別的要 | | | | | |
| | ノ連用 | 収益還元法 ———————— 原価法 | | 価格 | | · | 0 円/㎡ ' 円/㎡ | | | | | | | |
| | | | 假昇 | ·価格 ————— | | | []/[[] | | | | | | | |
| | | 開発法 | 開発 | 法による値 | 格 | / | ′ 円/㎡ | | | | | | | |
| (6)市 | 5場の特性 | 同一需給圏は高崎目的とした一次取ることに加え、 宅が2000万F | 双得者: 西毛 | が中心とな 広幹道の一 | っている。部開通の影 | 区画街路 影響を受け | が整然と | :し居住環 | 境が良好 | アのため・ | 一定の霊 | 要は見む | λまれるb | 地域で |
|) 言 | 式算価格の調整 検証及び鑑定 評価額の決定の 型由 | 当該地域は住宅で 住宅も見受けられ ないため、収益(た比準価格を採 | れるが、 西格は | 、自用目的 低めに試算 | の取引が ^に された。。 | 中心で賃貸 よって、標 | 市場の成準地との | 熟度も低 検討を闘 | く、土 ^圴 まえ、信 | 他価格に 言頼性のi | 見合う賃 高い取引 | 貸水準 <i>f</i> 事例を基 | が形成され | れてい |
| (8) | 代表 | 標準地 標準 番号 高崎-37 | 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 | の規 | 基準地 準価格 [円/㎡) | 为 準 訳 化 | | 0.0 0.0 0.0 要 | 街路 交通 環境 | -1.0 +2.0 -6.0 |
| 、公示価格を | 公示価格 | | /m² | [99.5] 100 | 100 [102.0] | 100 | [100.0] | 1 | 28,400 | 補正 | 画地 + 行政 | 0.0 0.0 0.0 | 行政その他 | 0.0 |
| (9) 指 が 定 ら | 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 | の比 | 基準地 準価格 [円/㎡) | 標为準 | 告路 交通 環境 | 地域要因 | 街路 交通 環境 | |
| 、指定基準地の検討 | 前年指定 | E基準地の価格 円 | /m² | 100 | | 100 | [] | 1 | 3,, | 上 : | 画地 行政 の他 | 因 | 行政 その他 | |
| (10) 年標準価格等が | | -1 対象基準地の検討 | 「 | | | 一般的 要 因 地 域 要 因 | 「高速が高 | 随一の商 道路の分 まってい | 岐点にた る。 | で県下第 いており | 1 位の人)交通拠 | 点都市と | こしての重 | 幹線、 重要性 |
| 前が | 公示価 | 番号 i格 | の 円/㎡ | | <u></u> の | [個別的] 個別的要因に変動はない。 要 因 | | £l 1。 | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +0.7 % | 十年间 | 3) | % | | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-29 宅地-1

| | | | | | 1 3: 0 (-1-) | |
|----------------|-----|-------------|-----|--------------|--------------|-----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社 石田不動産鑑品 | 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 | |
| | | | | | | • |
| 数字 氧/再頻 | | 0 100 000 🖽 | 1 | 1 ㎡半たりの価格 | | 19 200 III / m² |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 11日 | (6) | [令和 6年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ 1.1 倍 |
|------------|--------------|----------|--------------|-----|----------------------|--------------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 14日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | | 1.1 10 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| _ = = | 経定評価額の決定 かんしょう かんしょう かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かんかん かん | ·07年田07女 | <u> </u> | | | | | | | | | | | |
|--------------|--|---|----------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------|------------------------|---|----------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------|----------------|-----------------------|
| (1) | 所在及び地番 | 並びに | 崎市箕郷町タ | - 百字蒔杰 | 5 0 6 悉 2 | | | | 地積 | 500 |) | 法令 | 上の規制 |]等 |
| 基 | 「住居表示」 | ,等 🕍 | ᄢᄖᄎᄴᆈᄀ | 小小子胶林 | 300 80 | | | | (m²) | (|) | | | |
| 基準地 | 形状 | 敷地の利 | 用の現況 | 周辺の: の状況 | 土地の利用 | 接面道 | 路の状況 | 供給 処理施 設状況 | | な交通施設 の状況 | ひとの | (都) (70,2 | 200) | |
| | 1:1.2 | 住宅 LS2 | | | の他に農家 見られる郊 地域 | 北東6.2m | 市道 | 水道 | 北高崎 9.1km | | | (その他 |) | |
| (2) | 範囲 | 東 80 m | າ、西 80 | m、南 | 50 m、北 | 100 m | 標準的 | 使用 低原 | 」 | | | l | | |
| 近隣 | 標準的画地の | 形状等 | 間口約 | 勺 20 | | | m、規模 | 5 | 00 ㎡程 | 度、形状 | 長刀 | う形 | | |
| 近隣地域 | 地域的特性 | 特記 農村 | 付部の既成住 | 宅地域 | 掛 | 方位北、 2 m市道 | 交通 | 北高岭 | | | 法令 | (都) (70,20 | 00) | |
| 域 | | 事項 | | | 路 路 | Z IIIID.但 | 施記 | 10,000 | 19. IKIII | | 規制 | | , | |
| | 地域要因の 将来予測 | 住宅、小工 | 場等が散在 | する農地か | 「多い緩傾斜 | 地勢の農 | 家集落地域 | 或として現 | 見状が維持 | 待されるも | 5のと ⁻ | · 予測する | 5. | |
| (3) | 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | ! | | | | (| 4)対象基 | 準地 ブ | 方位 | | | | +0.5 |
| | 鑑定評価の手法 | 取引事例比 | 対法 比準 | 価格 | | 18,200 | 円/㎡ | の個別 因 | 的要 | | | | | |
| | の適用 | 収益還元法 | | | | | 円/㎡ | | | | | | | |
| | | 原価法 | 積算 | | E+6 | | 円/㎡ | | | | | | | |
| (0) | +18 0 1 +14 | 開発法 | | 法による値 | | | 円/m² | | | | | | | |
| (6)r | 市場の特性 | が、既成集 | は概ね高崎 落地域の市 び最終購入 である。 | 場は新規参 | ₹入者が乏し | いため限況 | 定的な取引 | に留まっ | ている。 | 分譲住宅 | 官地の位 | 供給は見 | 見られる: | ものの |
| i | 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 ていないた | 農家住宅地 見受けられ め、収益価 た比準価格 | るが、自用 格は低めに | 目的の取引 試算された 想定要素を | が中心で! 。よって、 | 賃貸市場 <i>0</i> 、指定基準 |)成熟度も ≢地等との | に低く、こ 検討を置 | 土地価格に 踏まえ、信 | こ見合 言頼性(上記の) | う賃貸力 の高い耳 とおりえ | く準が形り 又引事例 | 成され │ を基礎 │ |
| (8) 公宗 | | 標準地 番号 高崎-37 | 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 の規準 (円/ | 価格 内 | 標 街路 交通 | 甬 | 0.0 0.0 域 0.0 要 | 街路 交通 環境 | -1.0 +2.0 +47.0 |
| 、公示価格を | 公示価格 | 各 | 00 円/㎡ | [99.5] 100 | 100 [| | [100.5] | | ,200 | 神画が行政である。 | 也 + 女 | 2.0 0.0 0.0 | 行政 その他 | 0.0 |
| (9) 指定 | 指定基準 | | 20 | 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 の比準 (円/ | 価格 内 | 標 街路準 交通 環境 | | 0.0 地 | 街路 交通 環境 | 0.0 0.0 +57.0 |
| 指定基準地 | 前年指定 | 高崎(県)-: 基準地の価 28,20 | | [100.7] | 100 [100.0] [| 100 [| [100.5] 100 | , | ,200 | 上 行政 | 女 | 0.0 0.0 0.0 | 行政その他 | 0.0 |
| (10) 年標準価格等が | -1 対象 | 基準地の検討 新規 準価格 地が共通地が 地点)である 長標準地 番号 | | | でである。 | 一般的因 地 因 侧肌的 | 」 高速道が高ま が高ま 動向に | 一の商業 適路の分岐 さっている 配因に特段 は弱含みに 可要因に変 | 点にな : 。 の変化に て推移し | っておりず は見られた している。 | ヹの人[を通拠; | 点都市と | :しての፤ | 重要性 |
| | 変動率 | | .1 % 半年間 | | % | × 🗀 | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-30 宅地-1

| | | | | | | | י טייטיי |
|----------|-----|--------------|-----|-------------|----|----|------------|
| 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)-30 | 群馬県 | 群馬第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 神林 | 宏明 | |
| 鑑定評価額 | | 12,700,000 円 | , | 1 ㎡当たりの価格 | | | 55,500 円/㎡ |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 9日 | (6) | [令和 6年1月] 路線価又は倍率 | 44,000 | 円/㎡ 倍 |
|------------|--------------|----------|-------------|-----|----------------------|--------|----------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 17日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | 倍率種別 | | 10 |
| (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) | 所在及び地番 | | 谷町字 | Z紺屋貝戸 | 676番7 | | | | | 地積 | 2 | 29 | 法令 | 上の規制 | 刂等 |
| | 「住居表示」 | 」等 (菅谷高 | 畑 1 6 | 6街区67 | 6 - 7 外) | | | | | (m^2) | (|) | | | |
| 基準地 | 形状 | 敷地の利用の理 | 見況 | 周辺の <u>:</u> の状況 | 土地の利用 | 接面证 | 道路の | 伏況 | 供給 処理施 設状況 | | な交通旅 の状況 | 設との | 1 低専 (40, 8 | 30) | |
| , | 1:1 | 住宅 L S 2 | | ート、空地 | のほかアパ 地等も見ら 整理進捗中 域 | 北6m区i | 画街路 | | 水道、 下水 | 井野 2.8km | | | (その他 |) | |
| (2) | 範囲 | 東 120 m、西 | 150 | m、南 2 | 200 m、北 | 50 n | n 標 | 準的使 | 用一户建 | 住宅地 | 1 | | | | |
| 近 | 標準的画地の | 形状等 | 間口 糹 | 勺 15.0 | m、奥行 約 | 15.5 | m、規 | 模 | 2: | 29 m²科 | 程度、形 | 状 正 | 方形 | | |
| 近隣地域 | 地域的特性 | 区画整理 特記 地域 | 事業進 | 行中の住宅 | | 準方位:1 . 0 m区画 | L 画街路 | 交通 | 井野駅 北西方 | 2.8km | | 法令 | 1 低専 (40,80 |)) | |
| | | 事項 | | | 路 | | | 施設 | | | | 規制 | | | |
| | 地域要因の 将来予測 | 区画整理事業進行 地域は順調に熟成 | テ中の領 | 新興住宅地 ハくことか | b域で、街区 が期待される | 図整備が | 進んで | ぎおり、 | 需要は | 高く地 | 価は上昇 | 傾向で | 推移して | いる。 | 今後も |
| (3) i | 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | | (4 |)対象基準 | 準地 : | 方位 | | | | 0.0 |
| ` ' | 鑑定評価の手法 | 取引事例比較法 | 比準 | 価格 | | 55,50 | 0 円/ | m² | がの個別的 因 | 的要 | | | | | |
| O. | D適用 | 収益還元法 | 収益 | 価格 | | , | / 円/i | m² | | | | | | | |
| | | 原価法 | 積算· | 価格 | | , | / 円/ | m² | | | | | | | |
| | | 開発法 | 開発 | 法による値 | 西格 | , | / 円/ | m² | | | | | | | |
| (6)市 | 万場の特性 | 同一需給圏は高崎 辺市町に居住又に への接近性、生活 ,200万円程度 | は勤務(舌利便(| カー次取得 生が良好で | 骨者層が中心 ₹今後も需要 | いである。 Eは根強い | 対象地 と予測 | 周辺 され | は区画整 る。市場 | 理事業 | が谁行は | の地域 | で、大規 | 模商業施 | 布設等 |
| · 言 | ば算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 型由 | 対象地は居住の性が現実的でないた例から試算した3 価額を上記の通り | こめ、し 関証性が | 収益価格の が高く説得 | 重視する信 対算は断念 引力を有する | 注宅地域に なした。 需 なと判断さ | 要の中 | 心が に準価を | 画地規 自己用住 各を採用 | 模が小 宅であ し、指 | ることか 定基準地 | ら、居り等との | の建築を 住目的て 検討を路 | が取引され まえ、針 | ること れた事 濫定評 |
| (8) 公規 示準 | | 標準地 標準 番号 | 地 | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | 個別 要因 比較 | の | 対象基準 の規準(円/ | 集地 価格 内 m²) 訳 | 単 3 | 5路 逐通 環境 | 地域要因 | 街路 交通 環境 | |
| 、公示価格を | 公示価格 | | / m² | [] | 100 | 100 | 100 |] | (137 | , | 煙 運 | 画地 亍政 | | 行政 その他 | |
| (9) 指定 に | 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 要因 比較 | の | 対象基準 の比準((円/ | 西格 内 | 標準多 | 路 | 0.0 地域要因 | 街路 交通 環境 | 0.0 +7.0 +3.0 |
| 指定基準地の検討 | 前年指定 | E基準地の価格 61,200 円 | | [102.0] 100 | 100 [102.0] | 100 | [100. | 0] | , | ,500 | 止 | | 5.0 日 0.0 0.0 | 行政 その他 | 0.0 |
| (10) 対象 標 | | 基準地の検討 売 新規 準価格 | 54, | ,200 円/n | 価 変 格動 | 一般的[要因 | 」通 | 機関の | 司辺部で の充実な が増加。 | | 公共施設 | の整備 | など再開 | | |
| 対象基準地の前年標準価格等が | (| 地が共通地点(代 地点)である場合 ^{長標準地} 標 | | | 価格形成要因(| [地 域 要 因 |] IE 地 | 群馬町 域で、 | 町の区画 需要は | 整理事 堅調で | 業が進行 地価は上 | iしてい :昇傾向 | る生活利 。 | 便性の[| 良好な |
| 前か | 標準地 公示価 変動率 | 播号 i格 | | 円/n | 0) | 個別的 [要因 | | 別的多 | 要因に変 | 動はなり | l I. | | | | |
| | 久到平 | T-10J T4.77 | T + 15 | บ | 70 | | | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-31 宅地-1

| | | 基準地番 | 号 | | 提出统 | ŧ | 所原 | 属分科 | 斗会名 | 3 | 業者 | 省名 | 有限名 | 会社君 | 島不 | 動産鑑 | 定士事 | 務所 | -54-3 (| /14/ | - | | |
|----------------------|-------------|-------------------------|-------------|---------------------------------|-----------------|---------------|------------|-------------|----------------|---------------|-----------|-------------------------|------------|--------|-------------------------|-------------------|--------------------------|-------------------|----------------------|--|------------------------|---------------------|----------------------|
| | | 高崎(県) | -31 | | 群馬県 | ₹ | | 第2 | 2 | | 氏 | 名 | 不動 | 加産鑑 | 定士 | | ā | 君島 | 准逸 | | | | |
| | | 鑑定評価 | 額 | | | | 4 | ,090 | ,000 | 円 | | 1 | m³当 | たり | の価材 | 各 | | | | | | 25,400 |) 円/㎡ |
| 1 基 | 本的 | 事項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | 価格印 | 侍点 | | 令和 6年 | 7月 1 | 1日 (| (4)鑑定 | 定評値 | 15日 | | 令和 |] 6É | ¥ 7, | 月 9 | 日 | (6) | - | | 年 1月 | · | | | 円/㎡ |
| (2) | 実地記 | 調査日 | | 令和 6年 | 6月 14 | 4日 (| (5)価村 | 各の種 | 重類 | | 正常 | 信価格 | i | | | 路線価 | | ミロス I 倍率利 | は倍率 詞 | | | 1. | I 倍 |
| (3) | 鑑定詞 | 評価の条件 | | 更地として | ての鑑定 | 評価 | | | | | | | | | | - 1 1 | | | | | | | |
| 2 銀 | 監定評 | | の理 | 曲の要旨 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | | 在及び地番 | | に高崎が | 5金古町 5 | 字王塚 | 1 5 3 | 5番 | 4 7 | | | | | | | 地積 | | 161 | | ì | 去令」 | Lの規f | 制等 |
| 基準地 | 形 | 住居表示」 | | (地の利用の | | | | | | 控 | 而诣 | 路の | 北 辺 | - 41 | 共給 | (㎡) 士亜 | (な交通 | 孟旃 红 | <u>)</u> | 1 /5 | T === | | |
| 地 | 712 | 1/1 | <i>75</i> . | ℳ℧ℴℴ | <i>151</i> 7710 | の北 | _ | -E074 | נד/ניו | 130 | 山足 | <u>г</u> д 0 <i>)</i> / | 1/1//16 | 処理設制 | 里施 | | の状況 | | (0) | (50 | 双 写 0,10 | 00) | |
| | 1:1. | 5 | 住宅 LS | | | 中規模ち並ん然とし | | の区域 | 画整 | 南東(| 6m市 | 道 | | 水道 | | 群馬総 6km | 社 | | | (そ(| の他) | | |
| (2) | 範 | 囲 | 東4 | 400 m、i | 西 100 | m、 i | <u> </u> | m | 、北 | 80 | m | 標: | 準的個 | 専用 | 戸建 | 住宅出 | b. | | | | | | |
| | 標 | 準的画地の | -14 | 等 | 間口系 | 約 | 10 m | | 行 約 |) ′ | 15 r | n、規 | | | 15 | i0 m²₹ | | 形状 | ほ | , | | | |
| 近隣地域 | 地 | 域的特性 | 特記事項 | □∶高齢化 | の住宅団 が進んで | 地で住 いる | :民の | 街路 | | Ē方位 ↑市道 | 北 | | 交通施設 | 西 | 馬総 ^注 方6kr | | | | 法令 規制 | 1低(50 | 表),100 |)) | |
| - | 地 | 域要因の | 市往 | : i地から遠! | ハ古くか | らの住 | 字団坎 | して、 | <u>:</u> 住民 | の高齢 | 今化, 1 | が谁ん | っでい | き. | また. | 生活 | 利便性 | 生に多 | るた | 25,400 25,400 1月 1.1 1. | 取引は | | |
| (2) | 将 | 来予測 | 少な | い。よっ 住宅地 | て、今後 | とも地 | 価は下 | 落傾 | 何が | 続くと | 一予》 | 則され | 1る。 | | | | | | | | | | |
| (3) | 取刊X | 効使用の判定 | | 当年七地 事例比較》 | 注 | 価格 | | | | 25 | 400 | 円/ | | | 象基準 固別的 | き地 り要 | 方位 | | | | | | +5.0 |
| ٠, , | 鑑定記 の適用 | 評価の手法 | | | | | | | | 25, | | | _ | 因 | | | | | | | | | |
| , | | | | 還元法 | | 価格 | | | | | / | 13. | | | | | | | | | | | |
| | | | 原価 | i法 ———— | 積算 | 価格 | | | | | | | _ | | | | | | | | | | |
| (0) | +1B 4 | 7) # ± ## | 開発 | | | 法によ | | | | | / | | | | | | | | | | | | |
| (6) | 巾场() | の特性 | 。ま | - 需給圏は である。当 た、他の 00万円 | 新興住宅 | 地との | 競合か | から市 | ī場性 | も減退 | 3し7 | ておじ |)、取 | 引は | 極め | て少な | び周辺 高齢化 い。こ | 辺市町 七が進 土地に | 村に 16 | 在住 いる 0 m ² | する ため 程度 | 勤労者 需要は で 4 0 | 層が中 乏しい 0万円 |
| i | ・検記 評価客 | 画格の調整 正及び鑑定 額の決定の | 模が 居住 | 「小さく、糸 | 経済合理 を重視す | 性の高 る住宅 | い賃貸 地域で | 覚住宅 である | を想 | 定する から、 | ること 市均 | ヒが非 易の実 | ⊧現実 €勢を | 的で反映 | ある: した | ため、 | 収益値 | 西格に | t求め | 得な | かっ | た。当 | 地域は |
| (8) | 理由 | | 標準 | | 準地 | 時点 | ā | 標準 | 化 | 地域 | 要 | 個別 | 別的 | 対象 | 東基準 | | 標 | 街路 | | | 地 | | |
| 公示 | 見価権格 | 標準地 | 掛号 | | | 修] | - | 補正 | - | 因の 較 | tt | 要因比較 | | | 見準値 (円/r | 単格 M n²) 部 | 準化 | 交通 環境 | | | 要 | | |
| 価格 格 を オ | 規格 しこ | 公示価 | 各 | | 円/㎡ | 100 | _] [| 100 |] [| 100 |] [| 100 |] | | | | 補正 | 画地 行政 その他 | | | | | |
| (9) 指定 | ή\ S | 指定基準 | | 号(県)-28 | | 時点 修正 | | 標準補正 | | 地域 因の 較 | | 個別 要因 比較 | 園の | のヒ | 象基準 比準値 (円/r | 格内 | 標準化 | 街路 交通 環境 | <u> </u> | 0.0 | 域 | 交通 | 0.0 -1.0 +17.0 |
| 指定基準地 | D 検 寸 | | | 地の価格 28,200 | 円/㎡ | [100. 100 | | 100 100. | [0 | 100 117.0 | _ [| 105. 100 | | | 25, | 500 | 補正 | 画地 行政 その他 | | 0.0 | | | +1.0 0.0 |
| (10) 対 象 ** | 手らの | -1 対象 継続 前年標 | 売 | 新規 | 26 | ,000 [| 円/㎡ | 価格 | 変動 | . 一般 · 要 | 因 | 」上 | | 向に | ある。 | | | | | | | | |
| 基準地の | 手票集価各等か | -2 基準 同一: | 地が持 | 共通地点()である場 | 代表標準 | ま地等と | | 形成要因 | | - 地 要 | 域 因 | | | | | | 郡部の住宅団地で、少子飛り、地価は引き続いて下? | | | | | | |
| 前力 | לי | 標準地公示価 | 番号 | | | F | 円/㎡ | ୍ରାଚ | ı | . 個別 要 | j的 因 |] 個 | 別的 | 要因 | に変 | 動はな | l 1。 | | | | | | |

-2.3 % 半年間

公示価格 変動率 年間

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-32 宅地-1

| | | | | | | 同呵(乐 <i>)-</i> 32 | | 七地-1 |
|----------|-----|-------------|-----|-------------------------|-----|-------------------|--------|------|
| 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 | 不動産鑑定士 | 石川 | 健太郎 | | |
| 鑑定評価額 | | 5,120,000 円 | 1 | l m ³ 当たりの価格 | | | 32,600 | 円/m² |
| | | | | | | | | |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 10日 | (6) | [令和 6年1月] | 26,000 | 円/m² |
|------------|--------------|--------------|--------------|-----|-----------------|--------|------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 15日 | (5)価格の種類 | │ │正常価格 | 路線価 | 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 | (*)1414**123 | | 1曲 | 旧华性加 | | |

| | 監定評価額の決 | 正の理田の | 安百 | | | | | | | | | | | |
|-------------|-------------------------------------|-----------------------|--|----------------------|---|-----------------|------------------|-------------------------|---------------------------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|
| (1) | 所在及び地 | 番並びに | 古は士一い土 | mT 宍 土 ル 4 | гжэ | | | | 地積 | 15 | 57 | 法令 | 上の規制 | 訓等 |
| 基 | 「住居表示 | ₹」等 | 高崎市三ツ寺 | 町子守北4 | 5 畓 2 | | | | (m²) | (|) | | | |
| 基準地 | 形状 | 敷地の | 利用の現況 | 周辺のの状況 | 土地の利用 | 接面证 | 道路の状況 | 兄 供給 処理施 設状況 | | な交通施 の状況 | 設との | 1 中専 (50,1 | 100) | |
| - | 台形 1:1 | 住宅 W2 | | 一般住宅 三ツ寺公 る住宅地 | が建ち並ぶ 園に近接す 域 | 西4.7mī | 声道 | 水道、下水 | 井野 4.9km | | | (その他) |) | |
| (2) | 範囲 | 東 250 | m、西 60 | m、南: | 200 m、北 | , 190 m | 標準的 | 内使用 低质 | · | <u>.</u> | | | | |
| 浜 | 標準的画地 | の形状等 | 間口 | 約 10 | m、奥行 糹 | ጎ 15 | m、規模 | 1 | 50 m ² 程 | 度、形物 | 犬 ほ! | ぎ長方形 | ; | |
| 近隣地域 | 地域的特性 | 特記:線 | 群馬町地区 建路背後の(| | 街:4 | 準方位北 . 7 m市追 | - | 通 | ₹4.9km | | 法令 | 1 中専 (50,10 | 00) | |
| | | 事項 | | | 路 | | 施 | 設 | | | 規制 | | | |
| | 地域要因の 将来予測 | 区画整然ているが | とした新興信 、旧群馬地区 | 宅地域とし の住宅地記 | 上較すると和 に要は旺盛で | リ便性等の であり、当 | 観点から該地域の | 対象地域の 地価下落幅 |)需要は 電も縮小 | 相対的に している | - 劣り、: 。 | 地価は下 | 落傾向 | を示し |
| (3) | 最有効使用の判定 | 低層住宅 | 地 | | | | | (4)対象基 | | 方位 | | | | +2.0 |
| | 鑑定評価の手法 | 取引事例 | 比較法 比差 | 善 価格 | | 32,60 | D 円/㎡ | `´の個別 因 | 的要 | | | | | |
| ' | の適用 | 収益還元 | 法収益 | 5価格 | | / | ′ 円/㎡ | | | | | | | |
| | | 原価法 | 積銅 | 拿価格 | | / | ′円/㎡ | | | | | | | |
| | | 開発法 | 開 | 後法による(| 価格 | / | ′ 円/㎡ | | | | | | | |
| (6) | 市場の特性 | 整然とし | 圏は旧群馬町 取得者が多く た新興住宅地 地は200n | 収域と比較し | って相対的に | _生活利使 | 性等が劣 | る為、需絲 | 動向も | やや低調 | 気味で | ある。† | ラ場の中ム | 転入者 は区画 心価格 |
| ` ´ | 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 | 三見受けら り め共同住 | が主で、類似れるが戸建位 れるが戸建位 宅の想定も図 、鑑定評価客 | E宅が中心の 関難となる。 | D地域であり 以上より、 |)、土地価 信頼性の | 格に見合 | う賃料水準 | ፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟፟ | されてい | ない。 | また、面 | 積も小 | さいた |
| (8) | 代 | 表標準地 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 | の規準 | 準地 価格 内 /㎡) 訳 | 準 交化 理 | 路 通 境 | 地域要因 | 街路 交通 環境 | |
| 、公示価格を | 公示信 | 插格 | 円/㎡ | [] | <u>100</u> | 100 | [] | (13/ | , | 煙 画 | 地 政 | | 行政その他 | |
| (9) 指定 | | 準地番号 | 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 | | | 煙 街 | 路 | 0.0 地 域要因 | 街路 交通 環境 | +1.0 +7.0 +21.0 |
| 指定基準地 | D 前年指 検 | 高崎(県) 定基準地の 42, | | [100.0] | 100 [102.0] | 100 | [102.0] 100 | , | ,400 | 置 一 行 | 政 | 0.0 | 行政その他 | 0.0 |
| (10) | -1 対象 | 泉基準地の 続 新標準価格 | 乗討 f規 3 | 3,000 円/1 | | | 上昇 | 景気は基本 に伴う建築 | ·費高騰 <i>)</i> | 及び金融 | あるもの | 動向等が | | hる。 |
| 対象基準地の前の対象を | | −地点)でa 表標準地 | 也点(代表標 ある場合の検 標準地 | | 価格形成要因の の の の の の の の の の の の の の の の の の の | 世域要因 | 」とし相対 | 背後に位置 た新興住宅 的に劣る。 | 地域と | 北較する | の既成(と利便) | 住宅地域 性等の関 | で、区i I係からi | 画整然 需要は |
| ן ניון | ゲー 標準 公示 変動率 | | -1.2 % 半年 | 円/I 間 | . " | 個別的 医要因 | | 的要因の変 | 動は特別 | こ無い。 | | | | |
| | | | | • | | | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-33 字地-1

| | | | | | 高崎(宗)-33 | 七地-1 |
|----------|-----|-------------|-----|-------------|----------|-------------|
| 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 | | 8,830,000 円 | | l ㎡当たりの価格 | | 19,200 円/m² |
| 1 其木的車項 | | | | | | |

1 基本的事項

変動率 年間 -1.5 % 半年間

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 9日 | (6) | [令和 6年1月] | 円/㎡ |
|------------|--------------|----------|-------------|-----|-----------------|-------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 4月 16日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | 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 錇 | ニュニュ | 官の理由の要旨 | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------------|--|--------------|---------------------|---|-------------------|--|------------------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------------------|---|--|-----------------------|
| (1) | 所在及び地番 | がで | 安田町 | 「字中村 2 | 86悉2 | | | | | 地積 | 46 | 60 | 法令 | 上の規制 | 等 |
| 基準地 | 「住居表示 | 」等 等し | `±ш". | J T T T 1 Z | 00 8 2 | | | | | (m²) | (|) | | | |
| 华 地 | 形状 | 敷地の利用の | 現況 | 周辺の <u>:</u> の状況 | 土地の利用 | 接面 | 道路の状 | 処 | 供給 理施 状況 | | な交通施 の状況 | 設との | (都) 1 (50, | 中専 100) | |
| | 1:1.2 | 住宅 W2 | | | が建ち並ぶ 等も介在す 域 | | Bm市道 | 水 | | 群馬八 9.4km | 幡 | | (その他 |) | |
| (2) | 範囲 | 東 60 m、西 | 160 | m、南 : | 50 m、 i | 比 150 n | n 標準 | 的使用 | 戸建 | 建住宅地 | <u> </u> | | | | |
| 近隣 | 標準的画地の | | 間口約 | | , | | m、規 | | | | ≧度、形∤ | 犬 長7 | 方形 | | |
| 近隣地域 | 地域的特性 | 様名支所 特記:が建ち並 在する住 事項: | ぶ中、 | | ≨ 街 : 4 路 : | 準方位北 .3 m市道 | | | #馬八 比西方 | 幡駅 9.4km | | 法令 規制 | (都) 1 中 (50, 1 | ·専 00) | |
| | 地域要因の 将来予測 | 一般住宅等が建区に取引の中心 | ち並ぶら | 中、農地等 | も介在する | る住宅地域 | しまり とこう とうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう はねませい しゅうしゅう しゅう | が近く、 | かつ | ては地口 | 区の中心 | であっ | たが、現 | 見在では! | 里見地 |
| (3) | 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | U 12 +40 | 712014 | , io. Cimi i | <u> </u> | . 1212 | (4)対 | | | 方位 | | | | +1.0 |
| (5)\$ | 鑑定評価の手法 | 取引事例比較法 | 比準位 | 価格 | | 19,20 | 0 円/m | · ΄ Λ | 個別的 | 的要 | — | | | | |
| ` ' | の適用 | 収益還元法 | 収益 | 価格 | | | / 円/m | - | | | | | | | |
| | | 原価法 | 積算(| 価格 | | , | / 円/m | 2 | | | | | | | |
| | | 開発法 | 開発 | 法による値 | 西格 | , | / 円/m | 2 | | | | | | | |
| (6) ī | 市場の特性 | 同一需要圏は旧 取得者層。里見 は極めて低迷し 万円前後、新築 | 地区と(ており、 | の競合や新 近年では | f興住宅地は は分譲地等1 | 或と既成付 はほとんと | 宅地域 | との相対 ない。市 | 付的な ラ場の | 環境の 中心的 | 良否によ 価格帯は | る需要 土地は | の二極化 200n | と等により 『程度で』 | り需要 |
| Ì | 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 宅を中心とする | 生の高い 地域でで | | 双引事例よ 資市場は成立 |)比準して なしていな | 求めら いため、 | れた実証 収益還 | E的か 還元法 | つ客観に | ー 的な価格 できなか | である。 | 。旧榛名 よって、 | お場の | 実態を |
| (8) | 代表 | 標準地 標準番号 高崎-15 | 地 | 時点 修正 | 標準化 補正 | 地域要 因の比 較 | 個別 要因 比較 | | 象基 [≥] 規準((円/ | 集地 西格 内 ㎡) 訳 | 準 交化 理 | 路 通 境 | 0.0 0.0 0.0 g 0.0 5.1 0.0 | 街路 交通 環境 | +2.0 -1.0 +2.0 |
| は と と と と と と と と と と と と と と と と と と と | 見価 標準地 | 格 20,100 円 | /m² | [98.6] 100 | 100 [101.0] | 100 [103.0] | [101.0 100 | _] | 19, | ,200 | 115 | 政 | 1.0 0.0 0.0 | 行政 その他 | 0.0 |
| (9) 指定 | | 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 要因 比較 | | 象基準 比準値 (円/□ | 集地 西格 内 ㎡) 訳 | 準 交 | 路 通 境 | 0.0 0.0 0.0 g 0.0 | 街路 交通 環境 | +3.0 -2.0 +48.0 |
| 、指定基準地 | 前年指领 | 定基準地の価格 28,200 円 | | [100.7] 100 | 100 [100.0] | 100 [149.4] | [101.0 100 | _] | 19, | ,200 | 置 一 行 その | 政 | 0.0 0.0 0.0 | 行政 その他 | 0.0 |
| (10) 年標準備標 | F ら 継 票の 前年樹 車 検 -2 基準 同一 | 標準価格 □地が共通地点(代 □地点)である場合 | 表標準 の検討 | | 。 一 一 一 一 一 一 一 格 形 成 要 因 6 。 の も 形 成 要 因 6 の も る も る る る る る る る る る る る る る | 一般的 要 医 地 域 | 」 業施 発見 を を は り お | を設、公 関してい B支所に Ĵ、人口 | ☆共施 Nる。 ご近い | 設等が 農地等= | 集積し、 も介在す | 北関東 ² る住宅 ³ | を代表す 地域。需 | で大規模をおいます。 できまる 都市で できまる できまる できまる できまる できまる できまる できまる できま | として 迷して |
| 前が | 等 代 代 | 也番号 西格 | 準地 | 円/n | . 0 | 個別的 [要因 | 」,個別 | つれる。 別的要因 | に変 | 動はない | , I _° | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-34 宅地-1

| | | | | | | | | י פייטי |
|---------------|----------|-----|-------------|-----|-------------|----|----|-----------|
| | 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 | 不動産鑑定士 | 岡田 | 忠彰 | |
| $\overline{}$ | | I | | | | | | |
| | 鑑定評価額 | | 2.730.000 円 | · · | 1 ㎡当たりの価格 | | | 6.050 円/㎡ |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 9日 | (6) | [令和 6年1月] | 円/㎡ |
|------------|--------------|----------|-------------|-----|-----------------|-------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 4月 16日 | (5)価格の種類 | □正常価格 | 路線価 | 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 | . , | | 1曲 | 旧平作 | |

| 2 鑑 | 定評価額の決定 | の理由の | D要旨 | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|--------------------------|--|---|-------------|---------------------|----------------------------|---|----------------|------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|--|--------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| (1) | 所在及び地番 | 並びに | 古版士 L | 一字田田 | T字击虎 1 | 600番2 | | | | | 地積 | į 4 | 52 | 法令 | 上の規制 | 事 |
| | 「住居表示」 | 等 | 回阿巾工 | .至四四 |]子)姓 | 000留2 | | | | | (m²) | (|) | | | |
| 基準地 | 形状 | 敷地(| の利用の理 | 見況 | 周辺のの状況 | 土地の利用 | 接面证 | 道路の∜ | 状況 | 供給 処理施 設状況 | | な交通がの状況 | 色設との | (都) (70, | 200) | |
| | 1.2:1 | 住宅 W2 | | | や一般住 | に農家住宅 宅が見られ 勢の住宅地 | , | 9m市道 | | 水道 | 群馬 <i>ハ</i> 13km | 、幡 | | (その他 |) | |
| (2) | 範囲 | 東 150 | m、西 | 300 | m、南 2 | 200 m、 1 | է 120 m | 1 標準 | ≛的使 | 用一户建 | 建住宅均 | <u>b</u> | | | | |
| [| 標準的画地の | 形状等 | | 間口 糹 | 勺 25 | m、奥行 約 | 約 20 | m、規 | 模 | 5 | 00 m²₹ | 呈度、形 | 状 長 | 方形 | | |
| 近隣地域 | 地域的特性 | 符記 : | 榛名地区i 域で、農 ^は 宅が散在 [・] | 地、遊 | 山間集落は 休地間に低 域 | 生 街 5 | 準方位 | | 交通 施設 | 群馬八 北西方 | | | 法令規制 | (都) (70,2 | 00) | |
| | 地域要因の 将来予測 | | | | | 三、事業所等 | 等が見られ | る山間 | 部の任 | 住宅地域 | 。価格 | 低位で、 | 取引数 | も少なく | く、地価 | は当面 |
| (3) | 付木丁/則 最有効使用の判定 | | | 9 O C | 予測する。 | | | | Τ | | | | | | | |
| (-) | 監定評価の手法 | | 列比較法 | 比準 | 価格 | | 6,05 | 0 円/n | |)対象基 の個別 因 因 | 準地 的要 | 方位 | | | | +1.0 |
| 0 | の適用 | 収益還え | 元法 | 収益 | 価格 | | , | / 円/n | r ² | | | | | | | |
| | | 原価法 | | 積算 | 価格 | | , | / 円/n | r ² | | | | | | | |
| | | 開発法 | | 開発 | 法による化 | 西格 | , | / 円/n | r² | | | | | | | |
| | 市場の特性 式算価格の調整 | 層。榛行 地等は る。 | 名地区西部 まとんど! | 部の山 見られ | 間集落地域 ない。取引 | 関落地域と技 域であり、 ドインなく、 | 高齢化に伴 成約単価 | ∳う人口 「にもか | 減少7 なり [†] | が著しく 幅があり | 、需要 、市場 | は極めて | て低迷しる中心価値 | ており、 格帯の扌 | 近年で 巴握は困 | は分譲 難であ |
| i i | ・検証及び鑑定 平価額の決定の 里由 | 宅を中心 | ひとする [‡] | 也域で | あり、賃貸 | 双引事例より 資市場は成立 西公示標準均 | 立していな | いため | 、収割 | 益還元法 | は適用 | できなだ | いった。 | よって、 | 市場の | 実態を |
| (8) | 代表 | 標準地 番号 藤岡・ | 標準 -9 | 地 | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 較 | 個別 要因 比較 | の | 対象基準 の規準(円/ | 価格 内 | 1 準 3 代 1 | 5诵 | 0.0 地域要因 | 街路 交通 環境 | -1.0 +3.0 +67.0 |
| 、公示価格を | 公示価格 | | 0,300 円 | /m² | [99.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [170.3] | [101.0 | | , | ,050 | 補正 行 |] | 0.0 0.0 0.0 | 行政その他 | 0.0 |
| (9) 指元 | 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 要因 比較 | の | 対象基準 の比準化 (円/ | 準地 価格 内 |] 準 3 | お お は 通 で 環境 | 0.0 地域要因 | 街路 交通 環境 | 0.0 -1.0 +29.5 |
| 、指定基準地で | 前年指定 | 基準地(| , | / m² | [97.5] 100 | 100 [100.5] | 100 | [101.0 | | | ,040 | 上行 | 了 了 政 | 0.5 0.5 0.0 0.0 | 行政その他 | 0.0 |
| (10) 年標準価格等が | -1 対象: 三 | 売 準価格 地が共通 地点)で 長標準地 番号 | 新規 i地点(代 iある場合 | 表標準 | | 形成要因の | [E E E E E E E E E E E E E E E E E E E | 発 丘域。 | 展して 陵地勢 内取ら | ている。 塾の農村 | 集落地 人口減 | る集積し、 核し、 域であり | 京。高崎 北関東 ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ | 駅を中心を代表す | いに大規 する都市。 施設等は は弱含み | なく、 |
| | 変動率 | | -2.4 % | 半年間 | | % | <u> </u> | 1 | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-35 宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社長壁不動産鑑定 | 定士事務所 | | | |
|------------------|-----|-------------|-----|-------------|-------|---|-------|--------|
| 高崎(県)-35 | 群馬県 | 群馬第2 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 長壁 | 治 | | |
| 郵 完 証 価 類 | | 4 000 000 円 | , | し㎡当たりの価格 | | | 20.00 | 0 円/m² |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 9日 | (6) [令和 6年1月] 路 路線価又は倍率 | 円/㎡ 1.1 倍 |
|------------|--------------|----------|-------------|----------------------------|--------------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 14日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路 線 倍率種別 | 1.1 10 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | |

| ∠ 亚 | 監定評価額の決定 | の姓田の女日 | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---|--|----------------|---------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|---------------|-------------------------|--------------|---|----------------------------|
| (1) | 所在及び地番 | 並びに | ±₩₩₩ | 塚中55 | n 来 2 | | | | 地積 | 200 | | 法令上の | 規制等 |
| | 「住居表示」 | ,等 | 午 郷 町 子 | - 琢中 ၁ ၁ | 0 留 2 | | | | (m²) | (|) | | |
| 基準地 | 形状 | 敷地の利用の | 現況 | 周辺の5の状況 | 土地の利用 | 接面道 | 1路の状況 | 供給 処理施 設状況 | | な交通施設 の状況 | ₹ と の | (都) 1 中専 (50, 100) | |
| | 1:1.5 | 住宅 W2 | | 一般住宅(等が見らな 域 | の中に空地 れる住宅地 | 北東5.2㎡ | n市道 | 水道 | 群馬八I 5km | 幡 | | (その他) | |
| (2) | 範囲 | 東 100 m、西 | | | 00 m、北 | | 1.0. | | L 建住宅地 | | | | |
| 近 | 標準的画地の | | 間口約 | | m、奥行 約 | | m、規模 | | | 度、形状 | IE I | ぼ長方形 | |
| 近隣地域 | 地域的特性 | 特記:地域 : | いたある | 郊外の住宅 | 街 5 . | Ē方位北 2 m市道 | | | | | | (都) 1 中専 (50,100) | |
| | W 1-1-1-T TO 0 | 事項: | +4 (4)44 | 15 13 AB (II | 路: | A /// \ / | 施設 | | | | 規制 | | |
| | 地域要因の 将来予測 | 近隣の西毛広域 が向上し、利便 | , 幹級連選 性は高さ | いるものと | 用開始し、 予測する。 | 今後当該: | 直路の整体 | により則 | 間間の | かるいはス | 型商家 | 美施設寺への | ンアクセス |
| (3) | 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | (| 4)対象基 | 準地 フ | 方位 | | | +1.0 |
| (5)釒 | 鑑定評価の手法 | 取引事例比較法 | 比準位 | 価格 | | 20,000 |) 円/㎡ | の個別 因 | 的要 | | | | |
| C | の適用 | 収益還元法 | 収益位 | 価格 | | / | 円/㎡ | | | | | | |
| | | 原価法 | 積算值 | 価格 | | / | 円/㎡ | | | | | | |
| | | 開発法 | 開発 | 法による値 | 插格 | / | 円/m² | | | | | | |
| (6) ī | 市場の特性 | 同一需給圏は旧いし地縁者が中内にあってはやである。 | 心的では | ある。丘隊 | 述勢にある | 住宅地も | 多く同市中 | □心市街地 | からも | 誰れている | ため、 | . 住宅地需要 | 要は高崎市 |
| i | 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 り適切な共同住 であり、周辺地 準地との検討を | 宅を想足域の取引 | 定すること 引動向が価 | :が困難であ i格形成に影 | るため、 響を与え | 適用を見込 ていること | きった。標 | 摩地は低 | 低層一般住 | 宅を「 | 中心とするほ | È宅地域内 |
| (8) | 代表 | | 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: の規準 (円/ | 価格 内 | 標 街路 李通 化 環境 | 百 (| 0.0 域 交 | 路 0.0 通 0.0 境 +33.0 |
| 価をした | 見価 標準地議 格 公示価格 | | ∃/m² | [99.3] 100 | 100 [102.0] | | [101.0] | , | ,000 | 補画地行政 | b +2 女 (| | 政 0.0 |
| (9) 指 か | 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 の比準 (円/ | | 標準化補工 | <u>i</u> (| 0.0 域 交 | 路 +1.0 通 0.0 境 +42.0 |
| 、指定基準地の検討 | 前年指定 | E基準地の価格 28,200 F | _ | [100.7] 100 | 100 [100.0] [| 100 | [101.0] | , | ,000 | 補画地行政 | t (| 0.0 因 行 0.0 その 0.0 | 政 0.0 |
| (10) 年標準の前 (10) 日標準値格等が | # S S S S S S S S S S S S S S S S S S S | 準価格 地が共通地点(1 地点)である場 長標準地 相 | 弋表標準 | | 価格形成要因の | - 地域- 要因 | 」 は開発 が続い 。 西毛広 | が進むが ている。 「域幹線道 | 、利便性 [路の一部 | る。交通拠 生の劣る郊 部開通によ | 点性を | であり を活かし高嶋 人口減少等に 地域の利便性 見られない。 | より低迷 |
| ט ניה | が 標準地 | | | 円/n | . _ [| . 個別的 · 要 因 |] 個別的 | 要因に変 | 動はない | 1. | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-36 宅地-1

| | | | | | | [미卿(자/ | 30 | י טייט |
|----------|-----|-------------|-----|------------|------|--------|--------|--------|
| 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 | | 8,890,000 円 | 1 | l ㎡当たりの価格 | | | 27,700 | 円/㎡ |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 6日 | (6) | [令和 6年1月] | 円/㎡ |
|------------|--------------|----------|-------------|-------|-----------------|-------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 14日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線 | 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 | | | 1 1 ш | | |

| (1) 基 | 所在及び地番 「住居表示」 | | 崎市吉井町吉 | 5井字柊 6 | 87番2 | | | | 地積 (㎡) | | <u>?</u> 1 | 法令 | 上の規制 | 消等 |
|--------------------|-------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|---------------------|------------------|------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------|------------|----------------------------------|----------------------|-----------------------|
| 基準地 | 形状 | | 別用の現況 | 周辺の: | 土地の利用 | 接面证 | 道路の状 | 況 供給 処理施 設状況 | 主要接近 | _ 、 な交通施 の状況 | 設との | (都) 1 (60, | | |
| | 1:1.2 | 住宅 W2 | | 中規模一 に農地も 宅地域 | 般住宅の中 見られる住 | 北西4.5 | m市道 | 水道、下水 | 吉井 480m | | | (その他 (60, | , | |
| (2) | 範囲 | 東 150 m | 1、西 150 | m、南 1 | 00 m、 | 比 100 m | 標準 | 的使用 低/ | 」 鬙住宅地 | 1 | | | | |
| 近 | 標準的画地の | 形状等 | 間口系 | 勺 15 | m、奥行 | 約 20 | m、規模 | Į (| 300 ㎡科 | 星度、形料 | 犬 ほ! | ぎ長方形 | 1 | |
| 近隣地域 | 地域的特性 | いまでは、 | こ近いが、街 主宅地域 | 路が狭い音 | 街:4 | 準方位 | 1 3 | 吉井馬 を通 北東方 | R 5480m | | 法令 | (都) 1 口 (60, 1 | 中専 80) | |
| | 地域要因の | 事項: | 全住宅の中に | 典地士目に | 路に | ᄟᆉᇓᅎᅠᆉ | | 函設 : - □ | 1 旦 バ イ | パフが関 | 規制 | र्भ भ्र | 51十田 14 | 左维性 |
| | 将来予測 | | は下落傾向で | | | | 刀匹厉的 | - 国 足 2) - | + 5/1/1 | ハヘか開 | 通した | ル、ヨロ | 別は坑仏 | 在無付 |
| (3) | 最有効使用の判定 | 低層住宅地 | ţ | | | | | 」 _(4)対象基 | 準地 [| 方位 | | | | 0.0 |
| | 艦定評価の手法 | 取引事例比 | 比準 比準 | 価格 | | 27,70 | 0 円/m² |) の個別 因 | 的要 | | | | | |
| | の適用 | 収益還元法 | | | | | 0 円/㎡ | - | | | | | | |
| | | 原価法 | 積算 | 価格 | | / | ′ 円/㎡ | | | | | | | |
| (0)= | +18 0 1 +14 | 開発法 | | 法による値 | | | ′ 円/㎡ | | | | | | | |
| , | 市場の特性 | 近隣市町が の競合等に | 間は、旧吉井 いらの転入も より、需要 600万円程 | 見られる。 は弱含み値 | 駅や商業 育向で推移 | 施設に近く している。 | 、比較的 | り利便性のほ | い住宅 | 地域であ | るが、 | 周辺の第 | 听興住宅: | 地域と |
| | 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 里由 | 市場の熟成住宅地域内 | t、規範性の t度が低く、 gにあり、収 t参考に止め | 土地価格に 益性よりも | 見合う賃 | 料水準が形 適性を中心 | 成されて に価格が | こいないため が形成される | り、低位 るため、 | に試算さ 市場性を | れたと 反映し | 方、収益 考えられ た比準(| 益価格は れる。基 西格を重 | 、賃貸 準地は 視して |
| (8) 公示 | | 標準地 番号 富岡-1 | 標準地 | 時点 修正 | 標準化 補正 | 地域要 因の比 較 | 個別的 要因 <i>0</i> 比較 | の規準 | 準地 価格 内 /m²) 訴 | 準 交化 環 | 诵 | 0.0 0.0 0.0 5.0 地域要因 | 街路 交通 環境 | +1.0 +2.0 +13.0 |
| 公示価格を | 公示価値 | | 00 円/㎡ | [98.8] 100 | 100 [105.0] | 100 [116.4] | 100.0 | <u>]</u> 27 | 7,600 | | 政 | 5.0 | 行政 その他 | 0.0 |
| (9) 指定 | 指定基準 | ≛地番号 高崎(県)-2 | 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 の比準 (円 | 準地 価格 /㎡) | 標類 | 通 | 0.0 地域要因 | 街路 交通 環境 | +2.0 -7.0 +8.0 |
| 指定基準地 | 前年指定 | E基準地の個 | | [100.7] 100 | 100 [100.0] | 100 | [100.0 |] 27 | 7,700 | 補正行の | 政 | 0.0 0.0 0.0 | 行政その他 | 0.0 |
| (10) 対 年 象 標 | | 基準地の検討 売 新規 禁価格 | 見 | ,100 円/r | 価 変 格 動 | 一般的要因 | 」(人気 | - 随一の商業 は高く、商 きている。 | ──── ぎ都市。 新業地も | J R 高崎 | 駅周辺: | や環境が | が良好な! 後活気を! | 地域の 取り戻 |
| 対象基準地の前の対象を | デ (| | 点(代表標準 る場合の検討 標準地 | | 備格形成要因6 変動状況 | 世 域 要 因 | 」域で | 商業施設へ であるが、居 るみ傾向。 | 、の接近 [,] 間辺の新! | 性に優れ 興住宅地 | た比較は域との | 的利便性 競合等は | 生の良い(こより、f | 住宅地 需要は |
| 月 力 | が 標準地 公示値 変動率 | i格 | .4 % 半年間 | 円/r | 0) | 個別的 要 因 | | 的要因に変 | 動はなり | l 1. | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

| | | | | | | | | | | | 高崎(県)-37 | | <u>宅地-1</u> |
|----------|----|----|-------|---|-------------|-----|------|---------|------------|----|----------|--------|-------------|
| 基準地番号 | | | 提出先 | | 所属分科会名 | 業者名 | 3 菅 | 谷不動産鑑定事 | 事務所 | | | | |
| 高崎(県)-37 | | | 群馬県 | | 第 2 | 氏名 | 不 | 動産鑑定士 | | 菅谷 | 隆雄 | | |
| 鑑定評価額 | | | | | 6,380,000 円 | | 1 m² | 当たりの価格 | | | | 20,000 | 円/㎡ |
| 1 基本的事項 | | | | | | | | | | | | | |
| (1)価格時占 | △和 | 6年 | 7B 1F | _ | (4) 鐵定並佈口 | △和 | 6年 | 7日 10日 | (6) [5 | 令和 | 6 年 1月1 | | 円/m² |

| (6) | [マ和 0 年 1月] | 路線価又は倍率 | 倍率種別 |(1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 10日 1.1 倍 (2)実地調査日 令和 6年 6月 15日 (5)価格の種類 正常価格 更地としての鑑定評価 (3)郷空証価の冬件

| (3) | 監正評1 | 個の余件 | 史」 | 也として | ノ蟲疋 | 評1四 | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------|----------------------------|------------------------------|--|---------------------------------|-------------------|----------------------|---------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------------------|-------------------------------|---------------|--------------|------------|--------------------|-------------|-------------------|----------------------|
| 2 鎾 | 定評価 | 晒額の決定 | の理由の | の要旨 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | 所在 | 及び地番 | 並びに | 宣岭 市市 | 188 | 字薬師 2: | - 0 来 | 2 | | | | | | 地積 | Ę | 31 | 9 | <u>}</u> | 去令_ | 上の規制 | 訓等 |
| 基 | г (| 住居表示」 | | | | 广采叫 2、 | JJH | · J | | | | | | (m² | | |) | | | | |
| 基準地 | 形状 | | 敷地 | の利用のヨ | 見況 | 周辺の | | の利用 | 接 | 面道 | 路の | 伏況 | 供給 処理施 設状況 | | な交 fの状 | | 设との | | 割区」 0,2 | | |
| | 台形 1:1 | | 住宅 L S1 | | | 農地も見 集落の中 が介在す | コにー | 般住宅 | 西側 | 2m市 道 | 道、 | | 水道 | 群馬約 6.9km | | | | 1 ' | の他) 0,10 | 68) | |
| (2) | 範囲 | | | m、西 | | m、南 | | | | | | | 更用 戸3 | | | | | | | | |
| 近 隣 | | 的画地の | | | 間口 | 約 15 | m、 | 奥行 約 | | 20 n | n、ț | 模 | _ | 300 m ² | 程度、 | 形物 | t II | ぼ長 | | | |
| 近隣地域 | 地玛 | 的特性 | 特記 | 特にない | | | í | 五 | 隼方位 .2 m | :北 市道 | | 交通 | 群馬絲 南西方 | 6.9km | | | 法令 | (70 | 区」),16 | 8) | |
| | | | 事項 | | | | 1 | 洛 | | | | 施設 | | | | | 規制 | | | | |
| | 地域 | 要因の | 市街化 | 調整区域に | こ存す | ることか | ら、周電電 | 見辺に! | は農地が | が多く | .見ら | れ、 | 環境の変 | 変化に乏 | しい | 地域 | である | · 。近 | 隣に | 西毛広 | 幹道が |
| (3) | | ・予測 使用の判定 | _ | <u>行中だが²</u> 宅地 | <u> </u> | ころ土地 | 而安 司 | 宇に形領 | 当は兄り | 016 6 | L 1 1 0 | (1 |)対象基 | 淮th | 方位 | | | | | | 0.0 |
| (5)\$ | 歌完 証(| 価の手法 | 取引事 | 列比較法 | 比準 | 価格 | | | 20 | ,000 | 円/ | 1 - | の個別 | 的要 | 角地 | | | | | | 0.0 |
| ` ′ | の適用 | щ 0) <u>Т</u>/Д | 収益還 | 元法 | 収益 | i価格 | | | | / | 円/ | m² | П | | | | | | | | |
| | | | 原価法 | | 積算 | 価格 | | | | / | 円/ | m² | | | | | | | | | |
| | | | 開発法 | | 開発 | 法による | 価格 | | | / | 円/ | m² | | | | | | | | | |
| (6) ī | 市場の物 | 持性 | 市町に地供給 | 給圏は旧積 居住又は は少なく、 2000 | 勧務し 需要 | ているー は低迷し | 次取役 | ₽老屋1 | バ中小プ | である | 5. 交 | マタト にこ | あるため | う利便性 | :が低 | | 都市計 | 一面法 | 等の | 制限に | より宝 |
| i i | ・検証 <i>】</i> 評価額(里由 | 格の調整 及び鑑定 の決定の | 郊外の限益価を | 調整区域で 格の試算し 自己利用 新し、指別 | である は行わ #目的 | ことから なかった で取引さ | 、 共同 。 居住 れた事 | 司住宅に 主の快道 事例から 沓まえ、 | は少な。 適性、 ら試算 鑑定 | く、自 利便性 シた軍 平価客 | 目用の 生を重 に証性 質をし | 戸建 視す が高 記の | 住宅が中 る住宅地 いと判断 通り決定 | □心であ 地域に存 fiされる Eした。 | が し、 比準 | 賃貸需要 価格 | 市場かの中心を採用 | が成熟 かが自 する | して己用こと | いない 住宅で が合理 | ため、 あるこ 的であ |
| (8) 対準とした | 見価 | 代表 標準地都 | 標準地 番号 | 標準 | 地 | 時点 修正 | | 票準化 前正 | 地域 因の 較 | | 個別 要团 比較 | の | 対象基 の規準 (円/ | 準地 価格 [/ /m²) | 標準化 | 街 交 環 | 通 境 | | 地域要因 | 街路 交通 環境 | |
| | 5 | 公示価村 | 各 | 円 | /m² | 100 | [| 00] | 100 [| _] [| 100 | | | | 補正 | 画 行 その | 政 他 | | _ | 行政その他 | |
| (9) 指 定 |)\ | 指定基準 | 地番号 高崎(県 |) -27 | | 時点 修正 | | 票準化 輔正 | 地域 因の 較 | | 個別 要团 比較 | ■ の | 対象基 の比準 (円/ | 価格 [| 標準化構 | 街 交 環 | 通 | 0.0 0.0 0.0 | 墭 | 街路 交通 環境 | 0.0 +4.0 +20.0 |
| 、指定基準地 | | 前年指定 | | の価格 5,700 円 | /m² | [98.1 100 | | 00 | 100 [124.8 | — ≒ | 100. 100 | | 20 | ,000 | 補正 | 画 行 その | 政 | +1.0 0.0 0.0 | | 行政その他 | 0.0 |
| (10) 年標準化析等が | F 票重 面各等) | 同一 [:] 代記 標準地 | 売 準価格 地が共通 地点)で 長標準地 番号 | 新規 通地点(代 ごある場合 | 表標準 | 1 | | 価格形成要因の | [要地要個別 | | 」を見たし | 。住 地等 幹道 る。 | 気は、資 宅投資は が多く見 工事進行 要因に変 | t、弱め lられる f中の影 | 市街響も | きとれ | なって 堅区域 | こいる。 i内のf | 。 住宅 | 地域で、 | 、西毛 |
| | \vdash | 公示価 変動率 | | -1.5 % | 半年 | <u>円/</u> 間 | /m % | | - 要 | 因 | | | | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-38 宅地-1

| | | | | | 1-13x-3 (>IC) 00 | 0.0 |
|-------------|-----|-------------|-----|------------|------------------|------------|
| 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 | |
| 48 完 証 (而 好 | | 5 090 000 円 | | I m²当たりの価格 | | 9 850 円/m² |

1 基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 10日 | (6) | [令和 6年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ 1.1 倍 |
|------------|--------------|----------|--------------|-----|----------------------|--------------|
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 24日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | 路線価 | 倍率種別 | 1.1 1日 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | | |

| | 近た計1曲領の沃及 | | = | | | | | | +11-13 | | 47 | :+^ | L A to to | 11.55 | |
|---------------|---|--------------------------------------|--------------------|----------------------|------------------------------|--|-------------------------|------------------|--------------------------|-----------------------------------|-------------|------------------------|-----------|--------------|--|
| (1) | 所在及び地番 | 高嶋 | 市吉井町 | 多比良字宿: | 畑2265 | 番1 | | | 地程 | - | 17 | 法令 | 上の規制 | 中 | |
| 基準地 | 「住居表示」 | | 寺 │ - 敷地の利用の現況 | | | 1 ++ T >+ 10 = 11 > 11 14 / A | | | (m²) (| |) | | | | |
| 地 | 形状 | | 刊00块况 | の状況 | に地の利用 | 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、 を中心と 落地域 | 一般住宅 する農村集 | 北5m市道 西側道 | ≦、 | 水道 | 馬庭 3.8km | | | (その他) |) | | |
| (2) | 範囲 | 東 130 m、 | 西 150 | │ | 00 m、北 | | | | 用 | | | | | | |
| | 1 | | | | n、奥行 約 | | | | | | | ぎ長方形 | | | |
| 近隣地 | 地域的特性 | 既成 | の山間部農 | 家集落地域 | 基 基 | また また また また また また また また また また また また また ま | ; | : 医麻耳 | R | | | · (都) : (70, 20 | 20. \ | | |
| 域 | | 特記 | | | * 街 · 5 n - 路 · | n市道 | | 通 南方3 | .8km | | 法令規制 | (70, 20 | JO) | | |
| | | | | | | | | | | | .,,,,,, | <u> </u> | | | |
| | 地域要因の 将来予測 | 農家住宅が多は弱含みであ | 多く見られ あり、地価 | る農家集落 は下落傾向 | 地域で、格 で推移して | 別の変動 | 要因は認 | ぬられず、 | 原状維 | 持で推移 | すると | 予測する | 5。土地 | の需要 | |
| (3) | 最有効使用の判定 | 戸建住宅地 | | | | | | (4)対象基 | | 方位 | | | | 0.0 | |
| (5) 針 | 鑑定評価の手法 | 取引事例比較 | 校法 比準 | 価格 | | 9,850 |) 円/m² | の個別 因 | 的要 | 角地 | | | | +2.0 | |
| | の適用 | 収益還元法 | 収益 | 価格 | | / | 円/m² | | | | | | | | |
| | | 原価法 | 積算 | 責算価格 / 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | | 開発法 | | 法による値 | | | 円/㎡ | | | | | | | | |
| (6) ī | 市場の特性 | 同一需給圏は 含む農家混れ ある農家集業 と幅広い。新 | 玍住宅地域 客地域で、 | で需要者は 需要は限定 | :、同圏内に :的で不動産 | ニ地緑的選 E取引は低 | 好性を有 迷が続い | iする勤労ネ トている。テ | 肾層が中 | 心と想定 | される | 。旧吉夫 | 押の圧 | 踒地に ┃ | |
| | 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、 には共同住 重視する住 準価格を採 | 宅等が見ら 宅地域内に | れず、賃貸 あり、周辺 | 'を想定する !地域の取引 | ら事が困難 動向が価 | なことか 格形成に | ら、収益道 大きく影響 | ≣元法は 響するこ | :適用した とから、 | にい。基 市場性 | 準地は居 を反映し | 『住の快 | 適性を | |
| (8) | | | 標準地 | 時点 修正 | 標準化補正 | 地域要 因の比 | 個別的 要因の | 対象基の担準 | 準地 価格 戊 | | -`Z | 0.0 地 0.0 域 | 街路 交通 | 0.0 +4.0 | |
| 公示価格を | 是 格 | 出 了 甘楽-2 | | 1911 | 110311 | 較 | 比較 | (円 | 価格 / /㎡) ^訓 | 化境 | 環境 | 0.0 製 0.0 製 ·1.5 | 環境 | +54.0 | |
| 仙 と 格し | 公示価準 | 格 | | [99.3] | 100 | 100 | [102.0] | ر اا | | III | 画地 + | ·1.5 | 行政 | 0.0 | |
| をた | Ė | 15,800 |) 円/㎡ | | [101.5] | | 100 | ' | 9,840 | - 1 - その | | 0.0 | その他 | 0.0 | |
| (9) | 指定基準 | ≛地番号 | | 時点 | 標準化 | 地域要 | 個別的 | | | 標積 | 路 | 0.0 th | 街路 | 0.0 | |
| 指力 | j, | 故図(周) 5 | | 修正 | 補正 | 因の比 | 要因の | | 価格力 | | ₹通 ==== | 0.0 域 | 交通 | +1.0 | |
| 基の | D 前年指記 | 藤岡(県)-5 E基準地の価 | 各 | | | 較 | 比較 | , | /m²) 🖥 | 補 | 環境 国地 | 0.0 要因 | 環境 行政 | +24.0 0.0 | |
| 、指定基準地 | 乗 | | ロ)円/㎡ | [96.8] 100 | 100 [100.0] | | [102.0] 100 | | 9,860 | 1 その | 页政 | - 1 | その他 | 0.0 | |
| (10) | | 基準地の検討 | † | 1 | | | と価動向は、人口減少が続いている地域が多く山間 | | | | | | | | |
| 対 年 | よう 継続 | | | 000 55 / | 一般的 県内の地価動向 価 変 因 を中心に下落傾 | | | | | | 下落幅: | が縮小傾 | 向にあ | ర 。 | |
| 基準 | 悪め ■ 削牛標 | 標準価格 地が共通地点 | | ,200 円/m 連歩等と | 形状 | tah t≕t | 电宏佳类 | 字集英地様で、地域亜田に特別の本 | | | | ナ訒ム | | | |
| 準 値 地 枚 | 曲討 2 金年 各 同一 | 地が 八 過地点 地点)である | | | 価格形成要因6 | [地 域 要 因 |] | が山间部局ず、地価は | 表 本 大 落 傾 | 表家集落地域で、地域要因に特段の変化は認め 下落傾向にある。 | | | | | |
| 対象基準地の前の対象を | 代表 | 支標準地 | 標準地 | | 国 | | | | | | | | | | |
| HJ 7. | | | | m / | . 07 | [個別的 |] 特段 | の変動要因 | はない | 0 | | | | | |
| | 公示価 変動率 | | 4 % 半年 | 円/m 調 | <u>1</u> % | 安 囚 | 因 | | | | | | | | |
| | _ ∠ 製干 | TIEJ -0.5 | · /v | ٠, | ,,, | | | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 高崎(県)-39 宅地-1

| | | | | | | | | י פייט |
|----------|-----|-------------|-----|---------------|------|----|--------|--------|
| 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 | グ4 U | | | |
| 高崎(県)-39 | 群馬県 | 第 2 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 茂原 | 太年 | | |
| 鑑定評価額 | | 4,860,000 円 | 1 | I ㎡当たりの価格 | | | 21,800 | 円/㎡ |

1 基本的事項

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

| 標準的画地の 地域的特性 地域要因の 将来予測 有効使用の判定 | 高崎市吉 熟地の利用の記 住宅 W1 東 180 m、西 形状等 特記 特記 事項 周辺には農地等領地価は弱含み傾 | 現況 200 m 間口 約 郊外の住 | 周辺の の状況 コ規模一般 いに農地等 ら住宅地域 コ、南 3 15 n | 0 m、i n、奥行 <i>f</i> | 接面近 北5m市近 七 150 m 约 17 | 1 標準 | | 供給 処理施 設状況 水道 | | 22 ((な交通施 の状況 |) | 太マ (都) (70, 2 (その他) | · | ····································· |
|---|--|---|--|--|---|--------------|--|---|--|---|--|------------------------------|--|--|
| 形状 形形 2:1 範囲 標準的画地の 地域的特性 地域要因の 有効使用の判定 | 敷地の利用の引 住宅 W1 東 180 m、西 形状等 特記 事項 周辺には農地等 地価は弱含み傾 | 型 200 m 間口 約 郊外の住 | の状況 コ規模一般 いに農地等 6住宅地域 n、南 3 | 设住宅のほ 等が見られ の m、 i n、 奥行 f | 北5m市道 比 150 m 約 17 | 首 標準 | | 処理施 設状況 | 接近 | |) 設との | (70, 2 | · | |
| 部形 2:1 範囲 標準的画地の 地域的特性 地域要因の 将文列の利定 | 住宅 W1 東 180 m、西 形状等 特記 事項 周辺には農地等 地価は弱含み傾 | 型 200 m 間口 約 郊外の住 | の状況 コ規模一般 いに農地等 6住宅地域 n、南 3 | 设住宅のほ 等が見られ の m、 i n、 奥行 f | 北5m市道 比 150 m 約 17 | 首 標準 | | 処理施 設状況 | 接近西吉井 | | 設との | (70, 2 | · | |
| 2:1 範囲標準的画地の 地域的特性 地域要因の 将来予測 有効使用の判定 | 東 180 m、西 形状等 特記 事項 周辺には農地等 地価は弱含み傾 | 200 m 間口 約 郊外の住 | Nに農地等 6住宅地域 n、南 3 15 n | デが見られ 0 m、オ n、奥行 / | 比 150 m 约 17 | 1 標準 | ≢ 6/5 /≠ | 水道 | | | | (その他) |) | |
| 標準的画地の 地域的特性 地域要因の 将来予測 有効使用の判定 | 形状等 特記 事項 周辺には農地等地価は弱含み傾 | 間口 約 郊外の住 | 15 n | n、奥行 紀 | 約 17 | | ± 6/5 /≠ | | | | | | | , |
| 地域的特性 地域要因の 将来予測 有効使用の判定 | 特記 事項 周辺には農地等 地価は弱含み傾 | 郊外の住 | | n、奥行 紀 | 約 17 | | ニロソリメ | 戸頭 | 建住宅地 | | | | | |
| 地域要因の 将来予測 有効使用の判定 | 特記 事項 周辺には農地等 地価は弱含み傾 | | 宅地域 | 街 5 | | | | 250 m | | d程度、形状 ほぼ | | ぼ長方形 | | |
| 将来予測有効使用の判定 | 事項 周辺には農地等 地価は弱含み傾[| も見られ | | 1±J ; 5 | 準方位 北 | t | 交通 | 西吉井 | 駅 | | 法令 | (都) (70,20 | ١٥ ١ | |
| 将来予測有効使用の判定 | 地価は弱含み傾回 | も見られ | | 路 | m巾坦 | | 施設 | 南西方 | 780m | | 規制 | (70, 20 | , j | |
| 有効使用の判定 | | 白が続く | :: | | | | | られなし | 1。この | ため、: | 上地需要 | とは限定に | 的で、 | |
| | 戸建住宅地 | 310 100 1 | (4)対象基準 | | | | 佳 | 5位 | | | 0.0 | | | |
| 定評価の手法し | 取引事例比較法 | 比準価 | i格 | | 21,800 | 0 円/n | ╗, |)対象を の個別的 因 | 的要 | | | | | 0.0 |
| 適用 | 収益還元法 | 収益価 | i格 | | / | / 円/n | n² | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価 | i格 | | / | / 円/n | ı Î | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法 | による価 | 格 | / | / 円/n | n² | | | | | | | |
| 場の特性 | 隣市町からの転ん 住宅地域との競技 | 入も見ら 合等によ | れる。駅 り、需要 | や国道に は弱含み(| 北較的近い 頃向で推移 | ものの らしてい | 、利(る。: | 便性が高 | いとは話 | 言い難い | 住宅地均 | 或であり |)、周辺(| の新興 |
| 算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由 | 同住宅等が見られ 住の快適性を重ね | れず、賃 視する住 | 貸物件を 宅地域内 | 想定する。 にあり、「 | ことが困難 周辺地域の | iなこと 取引動 | から、 向が(| 、収益価 価格形成 | 格を求る に大き | かること く影響す | ができたることだ | なかった から、it | - 。基準: | 地は居 |
| | 番号 | 地 | 時点 修正 | 標準化 補正 | 地域要 因の比 較 | 要因 | の | の規準(| 西格内 | 準 交 | 诵 (| つり域 | 街路 交通 環境 | 0.0 +4.0 +42.0 |
| 公示価格 | <u></u> 各 | | 98.8] 100 | 100 [105.0] | 100 | | | , | ,, | 補画行 | 政 (| 0.0 | 行政 | 0.0 |
| | | | 時点 修正 | 標準化 補正 | 地域要 因の比 較 | 要因 | の | の比準化 | | 標 | 通 (| 0.0 域 | 街路 交通 環境 | +1.0 -5.0 +35.5 |
| | 基準地の価格 | | | 100 [100.0] | 100 | | | , | ,800 | 门 | 地 (政 (| 0.0 | 行政 | 0.0 |
| -1 対象 ら 継 の 前年標 検 -2 基準 討 | 売 新規 準価格 地が共通地点(代 | | | 価格形成 別 | | | 気は てきて か国i | 高く、商 ている。 首に比較 | 業地も新的近いが | リR高崎! 新型コロ: | 駅周辺ヤナの 5 紫 利便性 <i>†</i> | っ環境が 頭移行後 が高いと | 法気をE ・は言い | 取り戻 |
| 公示価 | · 標準地 標 番号 · 格 | 準地 | | 0) | 個別的 要因 | し し 」個 | 弱含る | み傾 同。 | | | ·╚≠¾ ⊂ ∪ | ノルルロ守 | ことなり、 | 而女 |
| 1 | の特性 のび決 標 公 指 前 -1 前2 標公 で 年 対 終 標準 一、 | 原 開発法 開発法 開発法 開発法 開発法 同市市宅地 の 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 | 原価法 積算価 開発法 開発法 開発法 開発法 開発法 開発法 開発法 開発法 開発法 開発法 | 原価法 積算価格 開発法による価 開発法 開発法による価 開発法 開発法による価 開発法 開発法による価 開発法 開発法による価 に | 原価法 積算価格 開発法 開発法による価格 開発法 開発法による価格 開発法 開発法による価格 開発法 開発法による価格 同一需給圏は、旧吉井町を中心に周辺市町で 機市町からの転入も見られる。需要は弱含みで2,000~2,600万円程度が取引で2,000~2,600万円程度が取引を | 原価法 積算価格 | 原価法 積算価格 / 円/n 開発法 開発法による価格 / 円/n 開発法 開発法による価格 / 円/n 開発法 開発法による価格 / 円/n 開発法 開発法による価格 / 円/n 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。 所市町からの転入も見られる。駅や国道に比較的近いものの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て2,000~2,600万円程度が取引の中心と考えられ 信任宅地域との競合等により、需要は弱なみ傾向で推移していて2,000~2,600万円程度が取引事例から試算したまことが困難なご動質の決定の 信任宅等が見られず、賃貸物件を想定することが困難なご引動に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 代表標準地 標準地番号 修正 補正 因の比 要因 比較 個別 日本 「一般の」「100.0 「105.0 」「100.0 「100.0 」「100.0 「100.0 」「100.0 「100.0 」「100.0 「100.0 」「100.0 」「100.0 「100.0 」「100 | 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 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を含む住宅地域。需要は弱合み傾向で推移している。で2,000~2,600万円程度が取引の中心と考えられる。正価格の調整 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追するにより、需要は弱合み傾向で推移している。正面を対したでで2,000~2,600万円程度が取引の中心と考えられる。正面を対した要値及び鑑定 同住宅等が見られず、賃貸物件を想定することが困難なことから、預辺地域の取引動向が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、標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 比較 医面 | 原価法 積算価格 / 円/㎡ 用発法 開発法による価格 / 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を含む住宅地域。需要者は、同様市町からの転入も見られる。駅や国道に比較的近いものの、利便性が高性を出域との競合等により、需要は弱含み傾向で推移している。土地は画で2,000~2,600万円程度が取引の中心と考えられる。 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固値程字等が見られず、賃貸物件を想定することが困難なことから、収益価額の決定の 同住宅等が見られず、賃貸物件を想定することが困難なことから、収益価額の決定の 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、鑑定評価格 代表標準地 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の規準信標準地番号 修正 補正 因の比 取扱物 の規準信息 100 | 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 日一需給圏は、旧吉井町を中心に周辺市町を含む住宅地域。需要者は、同圏内にζ降市町からの転入も見られる。駅や国道に比較的近いものの、利便性が高いとは直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。土地は画地規模で2 2 , 0 0 0 ~ 2 , 6 0 0 万円程度が取引の中心と考えられる。 | 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 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を含む住宅地域。需要者は、同圏内に在住する。 | 「現在場がは 現発法による価格 | 「現在 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日 | 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 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。 |