

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木村不動産鑑定士事務所
前橋(県)5-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 木村 泰章
鑑定評価額	81,000,000 円	1㎡当たりの価格	69,100 円/㎡	

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	① 所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市上小出町三丁目18番13外				② 地積 (㎡)	1,172	⑨ 法令上の規制等	準工 (60, 200)
	③ 形状	④ 敷地の利用の現況	⑤ 周辺の土地の利用の状況	⑥ 接面道路の状況	⑦ 供給処理施設状況	⑧ 主要な交通施設との接近の状況	前橋 4.4km	(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	① 範囲	東 50 m、西 20 m、南 160 m、北 440 m				② 標準的使用	低層店舗地		
	③ 標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 27 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	④ 地域的特性	特記事項	国道17号沿いの路線商業地域	街路 19.6m国道	交通施設	前橋駅 北方4.4km	法令規制	準工 (60, 200)	
	⑤ 地域要因の将来予測	国道沿いの熟成度の高い路線商業地域であり、今後とも現状の特性を維持していくものと予測する。地価はコロナ禍等に起因する先行き不透明感等からやや下落傾向にあるものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	70,300 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	49,600 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市における幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は、県内の飲食店及び小売店等を営む個人及び地元法人である。中心地及び周辺の幹線道路沿いの商業地等は、景気回復が浸透しつつあり、新規出店等の需要が回復傾向にあること等から、地価水準は底値レベルにある。なお、取引される規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の店舗が中心となっており、事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低いことから収益価格は低水準に試算された。商業地であるが自用目的での取引が中心で価格形成は市場性を主体としている地域であることから、比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正		
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前橋(県)5-2 前年指定基準地の価格 77,900 円/㎡	[99.2] / 100	100 [100.0]	100 [114.2]	[102.0] / 100	69,000	標準化補正	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+2.0 +5.0 +2.5 +4.0 0.0
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 69,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 国道沿いの路線商業地域であり、地価は新型コロナ感染症に起因する先行き不透明感等からやや下落傾向にある。					
	② 変動率	年間 -0.6 %	半年間 %	[個別的] 角地であり、出入りの利便性及び利用効率が優る。					

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤総合鑑定事務所
前橋(県)5-2	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 近藤 仁
鑑定評価額	15,600,000 円	1㎡当たりの価格	77,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 62,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月10日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市住吉町一丁目3番18「住吉町1-3-12」			②地積 (㎡)	202	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 準防		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防	(その他) (90,400)		
(2) 近隣地域	①範囲	東60m、西20m、南10m、北300m			②標準的使用	中層事務所兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約10.0m、奥行約20.0m、規模200㎡程度、形状台形								
	④地域的特性	特記事項	旧来型店舗も混在する市中心部幹線道路沿いの商業地域	街路	27m国道	交通施設	前橋駅北西方1.6km	法令規制	商業 (80,400) 準防	
(3) 最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	78,400 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	40,600 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市内中心部の幹線道路沿いの商業地域。飲食店街に近い国道沿い商業地域で中低層ビルも散見されるが、空室もみられるテナントビルも介在する。需要者の中心は県内外法人や個人が中心。飲食店を中心とする市中心部の商業地需要はコロナ禍で低迷状態にあり、周辺商業地への影響も少なくはない。取引される画地規模はまちまちで取引の中心となる価格帯は見出せない状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市中心商業地域ではあるものの用途や規模も多様で適正賃料は見出しにくく、賃料の遅行性等もあり収益価格は低めに試算されたものと考えられる。そこで、信頼性の高い多数の商業系取引事例から求められた実証性の高い比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、周辺類似公示地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[99.8] / 100	100 / [103.0]	100 / [96.0]	[100.0] / 100	76,900				
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況 価格形成要因	[一般的] 県庁所在の中核都市。人口はやや減少傾向。新型コロナウイルスの影響は一部を除き減少傾向。用途・地域による土地需要格差や二極化が増大。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討			[地域] 市街地中心部の飲食店街近くの商業地で、新型コロナウイルスの影響や経済状況の先行不透明もあり、やや停滞感がみられる。						
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[個別的] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率		年間	-0.8 %	半年間	%					

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定	
前橋(県)5-3	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士	堀口 由紀子
鑑定評価額	19,200,000 円		1㎡当たりの価格		79,000 円/㎡

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市表町一丁目23番9「表町1-23-9」			②地積 (㎡)	243	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		商業(80,400)準防 (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東200m、西40m、南30m、北150m			②標準的使用		低層店舗住宅併用地				
	③標準的画地の形状等		間口約8m、奥行約30m、規模240㎡程度、形状長方形			④地域的特性		特記事項		比較的規模の小さな事務所、店舗、店舗兼住宅、一般住宅等が混在する商業地域		
	⑤地域要因の将来予測		店舗兼住宅、事務所等も混在する普通商業地域。前橋駅前開発計画が進捗中であるが、顧客吸引力にやや劣りコロナ渦の影響もあいまいり地価は微減傾向で推移すると予測される。			⑥交通施設		前橋駅北西方390m		法令規制 商業(80,400)準防		
(3)	①最有効使用の判定		低層店舗住宅併用地			④対象基準地の個別的要因		ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		79,800 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		42,100 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市内の普通商業地域及びその背後地の存する圏域である。需要者は事業用不動産としての取得を目的とする中小企業や個人事業主、投資目的の投資家や不動産業者等が考えられる。前橋駅北方に位置し商業集積度は低く、画地規模も小さい事から小規模な小売店舗や事務所等が中心である。主に飲食店へのコロナ渦の影響は依然続いており、需要は弱含みである。取引自体は多くはなく規模等にばらつきもあることから需要の中心価格帯は見いだせない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は前橋駅北方の幹線道路背後に広がる混在商業地域である。小規模な事業用不動産や収益物件も散見されるが、当該地域の賃料水準等を考慮すると土地価格に見合う賃料の収受は困難で収益価格は低位に試算された。典型的需要者は取引の意思決定の際、主として代替競争不動産の取引価格を基準に判断している。よって市場の実態を反映した比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、類似標準地及び指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 ■ 標準地		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +2.0 環境 +22.0 行政 0.0 その他 0.0
	前橋5-6 公示価格 97,500 円/㎡		[99.8] 100	100 [100.0]	100 [123.2]	[100.0] 100	79,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.0 交通 -1.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	前橋(県)5-2 前年指定基準地の価格 77,900 円/㎡		[99.2] 100	100 [100.0]	100 [97.6]	[100.0] 100	79,200					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 79,300 円/㎡			③ 価格形成要因の 変動状況		[一般的] 人口は減少、土地取引件数は増加。取引価格及び需要の回復の兆しが見え始めており下落幅は縮小傾向にある。旧郡部は引き続き下落。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域] 用途は純化されておらず商業集積度は低い。継続的なコロナ渦の影響により商況は落ち込み需要は弱含み。						
	② 変動率 年間 -0.4% 半年間 %			[個別的] 個別的的要因に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社
前橋(県)5-4	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	45,000,000 円	1㎡当たりの価格	69,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和4年 7月 8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 56,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和4年 6月 16日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市大友町一丁目7番5			②地積 (㎡)	645	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80, 400) (その他)				
	1:1.2	ホテル S5	飲食店や店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	西20m県道	水道、下水	新前橋 1.3km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 70 m、北 200 m			②標準的使用		低層店舗地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性		商業 (80, 400)			
	特記事項		市街地西方外周部の路線商業地域			交通施設		新前橋駅 北方1.3km 法令規制			
	⑤地域要因の将来予測		商業施設の連担性は高く、通行量も多く、商況は安定的な商業地域で、今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。地価は新型コロナウイルス感染症の影響は弱まりつつあり概ね横這い傾向にて推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		71,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		38,400 円/㎡						
	原価法		積算価格		/ 円/㎡						
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市の市街地西方を中心とする郊外及び市街地外周部等の商業地域。需要者の中心は事業を目的とした県内外の法人及び地元個人事業者。商業施設の連担性は高く、通行量も多く、良好な背後地域の状態により商況は安定していること等から需要は堅調で、新型コロナウイルス感染症の影響は弱まりつつある。画地規模や取引価格はまちまちであり、市場での中心価格帯の把握は困難な状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には貸店舗、貸事務所も見受けられ収益性が重視される地域であり賃貸市場の成熟の程度は概ね普通である。しかしながら、現在の賃貸市場に於いては土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。なお、取引は自用目的が多く信頼性のある事例を収集し得た。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量するとともに指定基準地及び類似の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	■ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	前橋5-19	公示価格 80,300 円/㎡	[99.3] / 100	100 / [105.0]	100 / [109.0]	[100.0] / 100	69,700	標準化補正	交通 0.0	環境 +9.0	行政 -2.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	前橋(県)5-2	前年指定基準地の価格 77,900 円/㎡	[99.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [110.8]	100	69,700	標準化補正	交通 0.0	環境 +6.5	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的] 景気は先行き不透明感が増大。県庁所在地で行政、経済等の中心である地方拠点都市。人口は微減傾向。						
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 70,100 円/㎡		①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		[地域] 特に変動要因はないが商況や繁華性の良否による二極化等から需要は堅調で、新型コロナウイルス感染症の影響は弱まりつつある。						
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		② 変動率		[個別的] 個別的的要因に変動はない。						
	年間	-0.4 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所
前橋(県)5-5	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 石川 直美
鑑定評価額	161,000,000 円	1㎡当たりの価格	127,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 100,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市表町二丁目9番7「表町2-9-11」		②地積 (㎡)	1,271	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火	(その他) (90,600)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 50 m、南 130 m、北 100 m		②標準的使用		中高層事務所地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 34.5 m、奥行 約 37.0 m、規模		1,271 ㎡程度、形状 ほぼ整形					
	④地域的特性	特記事項	前橋駅に近く事務所ビル、ホテル等が建ち並ぶ地域。	街路	36.0 m 県道	交通施設	前橋駅 北方350m	法令規制	商業 (80,600) 防火	
(3) 最有効使用の判定	中高層事務所地		(4) 対象基準地の個別的要因		ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	129,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	81,400 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市全般の既成商業地域及び幹線道路及びその背後の商業地域。需要者の中心は前橋市及び周辺市町村の法人または個人等である。幹線道路沿いの事務所系商業地では空室率、賃料水準に大きな変化は無いが、先行きの不透明感等が継続しており需要はやや弱みである。また、市街地中心部、周辺部の商業地域内においても、規模や使用目的に合致しない商業施設に対する需要は弱みである。市場の中心となる価格帯には幅があり見出せない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用が中心だが自用の店舗、事務所ビル等も混在する既成の商業地域であり、収益物件も期待出来る地域である。県道沿いで交通量の多い商業地域であるが賃料の硬直性もあり収益価格は低位となった。自用物件としての売買も見受けられるので、価格率連性を有する取引事例から比準された実証性の高い比準価格を重視するが、収益価格も充分に関連づけ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -1.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 前橋5-1	[98.7] 100	100 [105.0]	100 [86.5]	[100.0] 100	126,000				
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -1.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	前橋(県)5-10 前年指定基準地の価格	[98.3] 100	100 [105.0]	100 [86.5]	[100.0] 100	127,000				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的] 経済活動再開が進むが景気の先行きは不透明。事務所系商業地への影響は低いが需要動向が不透明で地価はやや下落傾向を示している。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 128,000 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが空室率や賃料水準等の先行き不透明感継続のため地価は下落傾向に有る。 [個別的] 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間	-0.8 %	半年間	%					

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社設楽総合鑑定所
前橋(県)5-6	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 設楽 篤司
鑑定評価額	41,700,000 円	1㎡当たりの価格	54,900 円/㎡	

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市問屋町二丁目6番1				②地積 (㎡)	760	⑨法令上の規制等	商業 (80, 400)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	新前橋 2.4km	(その他) (地区計画等) (90, 400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 230 m、西 150 m、南 150 m、北 200 m				②標準的使用	事務所兼倉庫地				
	③標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 25 m、規模 750 m程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	各種卸問屋の店舗や倉庫が集積する問屋街	街路 1.6m市道		
	⑤地域要因の将来予測	卸問屋が集積する問屋街で、近年は物流関連店舗や営業所も見られ商業多様性が增大している。繁華性はないが、相商は今後も現状維持と予測。コロナ感染症の影響で地価は下落に転じ先行き不透明で推移している。									
(3) 最有効使用の判定	事務所兼倉庫地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	29,600 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市を中心に高崎市も含むJR上越線や両毛線沿線の商業系や物流系多様性がある地域である。需要者の中心は前橋市や高崎市等の群馬県内広域を営業圏とする法人である。既存団地で供給は中古建物付が中心だが取引は少ない。ワクチンによるコロナ禍の収束期待は増大傾向だが、当面市場滞留期間は少し長引くと思われる。規模格差が大きく又取引が少ないことから市場の中心価格帯は把握できない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引価格は比準価格重視で決定されている。上記比準価格は競争関係にある信頼できる事例から求めたもので信頼できる。収益価格は、問屋団地なので商業系建物を想定したが低水準に試算された。市場は収益低水準を織り込んでおり、価格決定への影響はないと判断した。以上、使用容積率が低い地域の低収益性は重視されないため、比準価格を中心に検討して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地とは均衡を得ていると判断した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 +23.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [119.3]	[103.0] 100	55,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 55,500 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] コロナ禍の収束は見えないがワクチンによる景気の回復期待は上昇傾向。不動産市場は利便性による二極化が今後も続くと予測する。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 卸問屋の中に物流業務施設や営業所が混在する問屋団地で繁華性はない。地域要因に影響を及ぼす街路条件や環境条件等の変化はない。							
	② 変動率 年間 -1.1 % 半年間 %			[個別的] 市場競争力に影響を及ぼす個別的要因の変化は特にない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)5-7	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	57,300,000 円	1㎡当たりの価格	67,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市天川大島町一丁目3番33外				②地積 (㎡)	853	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80, 200) (その他) (90, 200)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 230 m、西 270 m、南 50 m、北 0 m		②標準的使用		低層事務所店舗併用地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 30 m、規模		900 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	④地域的特性	特記事項	50号沿線の路線商業地域	街路	20m国道三方路	交通施設	前橋駅 東方2.2km	法令規制	近商 (90, 200)				
(3) 最有効使用の判定	低層事務所店舗併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		68,200 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		40,600 円/㎡								
	原価法		積算価格		/ 円/㎡								
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は市街中心部及び周辺部の商業地域で、主たる需要者は店舗、事業所等を目的とする市内法人及び個人が中心で市外からの需要も見込まれる。店舗の郊外型化等により圏内需要は低迷傾向を続けてきたが、回帰傾向や地価の底入れ感から地価の横這い傾向が見られつつある。近隣地域はカーディーラー等が連担する路線商業地域で需要は比較的堅調だが、コロナ禍による影響が懸念材料である。取引価格帯は土地の規模等により異なるため把握困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格は、直接法を適用し賃貸建物を想定することにより求めたが、賃貸市場の成熟度が低いため比準価格に比較して低位に試算された。以上より、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	① 代表標準地	□ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0
	標準地番号	前橋5-8	[99.7]	100	100	[100.0]	67,100	標準化補正	交通	0.0		交通	+2.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	地域要因	環境	-3.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		画地	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的] 前橋市は人口微減、高齢化率上昇。土地取引件数は増加、新設住宅着工戸数は減少。旧郡部の需要低迷。コロナ禍の影響は地域で異なる。								
	■ 継続 □ 新規		前年標準価格 67,400 円/㎡		[地域] 国道沿線路線商業地域で周辺環境に大きな変化はなく需要は比較的堅調に推移してきたがコロナ禍による影響が懸念材料である。								
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□ 代表標準地 □ 標準地		[個別的] 特筆すべき個別的要因の変動はない。								
標準地番号		公示価格		円/㎡									
②変動率		年間	-0.3 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定
前橋(県)5-8	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 堀口 由紀子
鑑定評価額	62,600,000 円	1㎡当たりの価格	84,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 67,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍 倍率種別
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市天川原町一丁目20番8外				②地積 (㎡)	745	⑨法令上の規制等	近商 (80, 200)						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	前橋 1.7km	(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 140 m、西 180 m、南 20 m、北 50 m				②標準的使用	低層店舗地								
	③標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 25 m、規模 750 m ² 程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	市街地外周部に位置する路線商業地域	街路 16.0 m市道	交通 前橋駅南東方1.7km	法令 近商 (80, 200)				
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,000 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	49,300 円/㎡												
	原価法	積算価格	/ 円/㎡												
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡												
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市及び隣接市の路線商業地域の存する圏域である。需要者は事業用不動産としての取得を目的とする中小企業や個人事業主、投資目的の投資家や不動産業者等が考えられる。市街地南方に位置し商業集積度は比較的高く、前橋市内でも選好性の高いエリアで、コロナ渦の影響の程度は比較的小さく、需要は安定的である。取引自体は多くはなく規模等にばらつきもあることから需要の中心価格帯は見いだせない。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は幹線道路沿いに大小店舗が連坦する地域である。自社の事業用不動産のほか収益物件も散見されるが、当該地域の賃料水準や必要駐車台数等を考慮すると土地価格に見合う賃料の収受は困難で、収益価格は低位に試算された。典型的な需要者は取引の意思決定の際、主として代替競争不動産の取引価格を基準に判断している。よって市場の実態を反映した比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。														
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 -24.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0		
	標準地番号 前橋5-8	[99.7]	100	100	[100.0]	84,700	標準化補正	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 0.0	環境 -24.0	行政 0.0	その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況要因の	[一般的要因] 人口は減少、土地取引件数は増加。取引価格及び需要の回復の兆しが見え始めており下落幅は縮小傾向にある。旧郡部は引き続き下落。											
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 84,000 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 市街地南方の路線商業地域。飲食店等の店舗が連坦している。業種、業態によりコロナ渦の影響の程度は異なる											
② 変動率		年間	0.0 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三満不動産鑑定事務所
前橋(県)5-9	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇
鑑定評価額	19,200,000 円	1㎡当たりの価格	58,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 11日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	47,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 4年 4月 8日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市三俣町一丁目14番23				②地積 (㎡)	329	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80, 200) (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲		東 260 m、西 300 m、南 50 m、北 50 m		②標準的使用		低層店舗地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 23.6 m、規模 329 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記事項		特にない		
	⑤地域要因の将来予測		店舗、併用住宅等が混在する県道沿いの商業地域であり、今後とも現状の特性を維持していくものと予測する。地価は、新型コロナウイルスの影響が弱まりつつあるものの、やや下落傾向を示すものと思料する。				街路		16m県道		交通施設	三俣駅 北西方400m	法令規制
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		59,700 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		26,700 円/㎡								
	原価法		積算価格		/ 円/㎡								
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市における幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域。需要者は、県内の飲食店及び小売店等を営む個人並びに法人である。中心部周辺の商業地等は、値頃感により有効需要が出てきており、新型コロナウイルス感染症の影響は弱まりつつあるも市場はやや弱含みとなっている。また、近隣地域の取引件数が少なく、市場の中心となる価格は見出しづらい状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、自己使用目的の取引が多く商業用賃貸市場の成熟が低い地域であること等から、土地価格に見合う賃料徴収ができず、収益価格は低位に求められる傾向を有する。このため本件においては、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地との均衡に留意の上、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格とした	① 代表標準地	□ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 0.0 環境 +11.1 行政 0.0 その他 0.0	
	前橋5-8	公示価格	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [108.9]	[100.0] 100	58,500						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格		59,000 円/㎡		③ 変動状況				
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号		公示価格		円/㎡				
②変動率		年間	-0.8 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
前橋(県)5-10	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸
鑑定評価額	8,860,000 円		1㎡当たりの価格	115,000 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 88,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市千代田町四丁目7番18外「千代田町4-7-8」			②地積 (㎡)	77	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 防火		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	前橋 1.3km	(その他) 駐車場整備地区 (100,600)		
(2) 近隣地域	①範囲	東60m、西80m、南20m、北50m			②標準的使用	中層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口約9m、奥行約12m、規模110㎡程度、形状長方形								
	④地域的特性	特記事項	市街地中心部の普通商業地域	街路	10m市道	交通施設	前橋駅北西方1.3km	法令規制	商業 (100,600) 防火	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	117,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+5.0			
	収益還元法	収益価格	91,400 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市中心部の既成商業地域であり主たる需要者は店舗、事務所等を目的とする県内外の法人企業等である。長期の地価下落による値頃感や行政の後押しもあって長らく続いた地域の衰退に歯止めがかかりつつあったが、対象基準地のある銀座通りには百貨店や飲食店舗等が多く立地する地域であるため新型コロナウイルス感染症の影響により再び地価は下落基調となった。画地規模や取引価格はまちまちであり市場での中心価格帯の把握は困難な状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸物件としては周辺に貸店舗、貸事務所等が見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。中低層の店舗、事務所が多く、容積率を十分に活用しない土地利用が中心であり、収益性に反映したい側面を含んで土地価格が形成される傾向もあるため、実際の取引実態を反映し信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100	100	[] / 100		標準化補正	その他		
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100	100	[] / 100		標準化補正	その他		
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 117,000 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の	[一般的] 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による厳しい状況が緩和される中で、緩やかに持ち直している。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋5-1 公示価格 119,000 円/㎡			[地域] 近隣地域の周辺では新型コロナウイルス感染症に伴う影響を比較的強く受けており、地価は依然として下落傾向にある。						
	② 変動率 年間 -1.7% 半年間 -3.4%			[個別的] 土地についての個別的要因に変動はないが、2020年9月にテナントが撤退し、価格時点現在の現況は空店舗である。						

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社武井清不動産鑑定事務所. Includes 前橋(県)5-11, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 武井 清. Also includes 鑑定評価額 13,300,000 円, 1㎡当たりの価格 82,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes 令和4年7月1日, 令和4年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月11日, 正常価格, [令和4年1月] 66,000 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 前橋市三河町一丁目3番4「三河町1-3-3」. (2) 近隣地域: 東30m, 西0m, 南160m, 北40m. (3) 最有効使用の判定: 中層店舗地. (4) 対象基準地の個別的要因: なし. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 83,300 円/㎡, 収益還元法 50,800 円/㎡, 原価法 / 円/㎡, 開発法 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は市街中心部及び周辺部の商業地域であり、主たる需要者は小売店や飲食店等を目的とする市内法人及び個人が中心で市外からの需要も見込まれる。店舗の郊外型化等により圏内需要は低迷傾向を続けてきたが、回帰傾向や地価の底入れ感から地価の下落に歯止めがかかりつつある。近隣地域は駅に近い小売店・飲食店等が混在する商業地域であり、近時コロナ禍の影響を比較的強く受けている。取引価格帯は土地の規模等により異なるため把握困難である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格は、直接法を適用し賃貸建物を想定することにより求めたが、賃貸市場の成熟度が低いため比準価格に比較して低位に試算された。以上より、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公示価格とした: 116,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格 円/㎡. (10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討: ①-1 対象基準地の検討 継続 前年標準価格 83,000 円/㎡. ①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡. ②変動率 年間 -1.1% 半年間 %.

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (前橋(県)5-12), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第1), 業者名 (有限会社武井清不動産鑑定事務所), 氏名 (武井 清), 鑑定評価額 (12,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (38,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和4年7月11日), (6)路線価 (令和4年1月), (7)路線価又は倍率 (1.1倍), (2)実地調査日 (令和4年6月15日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地 (所在地, 形状, 用途, etc.), (2) 近隣地域 (範囲, 標準的画地, etc.), (3) 最有効使用の判定 (低層店舗地), (4) 対象基準地の個別的要因 (形状 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, etc.), (6) 市場の特性 (同一需給圏, etc.), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格, etc.), (8) 公示価格 (代表標準地, etc.), (9) 指定基準地からの検討 (指定基準地番号, etc.), (10) 対象基準地からの検討 (対象基準地の検討, etc.)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 石川不動産鑑定士事務所
前橋(県)5-13	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 石川 直美
鑑定評価額	8,920,000 円		1㎡当たりの価格	63,700 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 前橋市昭和町二丁目230番3 「昭和町2-2-7」	②地積 (㎡) ()	140	⑨法令上の規制等	近商 (80, 200)			
	③形状 1:3.5	④敷地の利用の現況 店舗兼住宅 S2	⑤周辺の土地の利用の状況 小売店舗のほか住宅等も混在する近隣商業地域	⑥接面道路の状況 南西11m市道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水			
				⑧主要な交通施設との接近の状況 前橋 2.4km	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 200 m、西 150 m、南 50 m、北 20 m	②標準的使用 低層店舗兼住宅地	③標準的画地の形状等 間口約 6.5 m、奥行約 23.0 m、規模 140㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性 特記事項 市中心部に近く交通利便性が良好な地域。	街路 11.0m市道	交通 施設 前橋駅 北西方2.4km	法令 規制	近商 (80, 200)			
	⑤地域要因の将来予測 低層店舗兼住宅が多い幹線道路沿いの近隣商業地域で、周囲の環境の変化は少なく、当面は現況を維持すると予測される。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	65,400 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	39,200 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市全般の既成商業地域及び幹線道路及び背後の商業地域。需要者の中心は前橋市及び周辺市町村の中規模法人または個人等である。郊外では大規模ショッピングセンターや多種店舗の集積が見受けられ、商圏を形成している。市街地中心部の商業地域内については規模や使用目的に合致しない商業施設に対する需要は弱含みである。さらに新型コロナウイルス感染症等の影響で今後の動向も不透明であり市場の中心となる価格帯には幅があり見出せない。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用と自用の店舗、事務所ビル等が混在する既成の商業地域であり、収益物件も期待出来る地域である。市中心付近の交通量の多い道路沿いの商業地域であるが賃貸市場の成熟がやや低い地域であるため収益価格は低位となった。自用物件としての売買も見受けられるので、価格牽連性を有する取引事例から比準された実証性の高い比準価格を重視するが、収益価格も充分に関連づけ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 64,100 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 経済活動再開が進むが景気の先行きは不透明。店舗系商業地への影響は低いが必要動向が不透明で地価はやや下落傾向を示している。				
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 ■ 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 前橋5-8 公示価格 63,900 円/㎡			[地域] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、先行き不透明感継続のため地価は下落傾向に有る。				
	② 変動率 年間 -0.6 % 半年間 -0.3 %		[個別的] 個別的的要因に変動はない。					

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (前橋(県)5-14), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第1), 業者名 (氏名 不動産鑑定士 福田 清隆), 群馬土地株式会社, 鑑定評価額 (17,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (35,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月8日), (6) 路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), (2) 実地調査日 (令和4年6月16日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在地及び地番並びに「住居表示」等 (前橋市堀越町360番1), ②地積 (484㎡), ③形状 (1:2), ④敷地の利用の現況 (店舗S2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (大型スーパーのほかに飲食店や金融機関等が混在する路線商業地域), ⑥接面道路の状況 (西14m県道), ⑦供給処理施設状況 (水道、下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (大胡1.1km), ⑨法令上の規制等 ((都)近商(80,200)). (2) 近隣地域: ①範囲 (東30m、西50m、南250m、北230m), ②標準的使用 (低層店舗地), ③標準的画地の形状等 (間口約15m、奥行約30m、規模450㎡程度、形状ほぼ長方形), ④地域的特性 (特記事項: 大胡地区中心地西部の路線商業地域, 街路: 14m県道, 交通施設: 大胡駅西方1.1km, 法令規制: (都)近商(80,200)), ⑤地域要因の将来予測 (商業施設の連担性は比較的高いものの通行量は少なく、商況は低迷している商業地域で、今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。地価は新型コロナウイルス感染症の影響も相俟って下落傾向にて推移すると予測する。). (3) 最有効使用の判定 (低層店舗地), (4) 対象基準地の個別的要因 (ない). (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法: 比準価格 35,800 円/㎡, 収益還元法: 収益価格 / 円/㎡, 原価法: 積算価格 / 円/㎡, 開発法: 開発法による価格 / 円/㎡). (6) 市場の特性 (同一需給圏は大胡地区を中心とする前橋市の郊外及び市街地外周部の商業地域。需要者の中心は事業を目的とした県内外の法人及び地元個人事業者。商業施設の連担性は比較的高いものの通行量は少なく、商況は低迷していること等から需要は極めて弱含みで、新型コロナウイルス感染症の影響も認められる。画地規模や取引価格はまちまちであり、市場での中心価格帯の把握は困難な状況である。). (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (路線商業地域であることから本来は収益性が重視される地域であるが、周辺には貸店舗等も見受けられるものの賃貸市場の衰退により新規の賃貸事例が見出せず、賃貸需要が見込めないため収益価格は求められなかった。なお、取引は自用目的が多く信頼性のある事例を収集し得た。よって、実証的な比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。). (8) 公示価格 (1) 代表標準地 (前橋5-8) 公示価格 (63,900 円/㎡), (2) 時点修正 ([99.7]/100), (3) 標準化補正 (100/[100.0]), (4) 地域要因の比較 (100/[178.1]), (5) 個別的要因の比較 ([100.0]/100), (6) 対象基準地の規準価格 (35,800 円/㎡), (7) 内訳 (標準化補正: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0), (8) 地域要因 (街路 -1.0, 交通 +4.0, 環境 +73.0, 行政 0.0, その他 0.0). (9) 指定基準地 (1) 指定基準地番号, (2) 時点修正 ([]/100), (3) 標準化補正 (100/[]), (4) 地域要因の比較 (100/[]), (5) 個別的要因の比較 ([]/100), (6) 対象基準地の比準価格 (円/㎡), (7) 内訳 (標準化補正: 街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 画地 0.0, 行政 0.0, その他 0.0), (8) 地域要因 (街路 0.0, 交通 0.0, 環境 0.0, 行政 0.0, その他 0.0). (10) 対象基準地の前年標準価格等の前 (1) 対象基準地の検討 (継続/新規: 前年標準価格 36,500 円/㎡), (2) 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 (代表標準地/標準地: 標準地番号, 公示価格 円/㎡), (3) 変動状況 (一般的要因: 景気は先行き不透明感が増大。県庁所在地で行政、経済等の中心である地方拠点都市。人口は微減傾向。), (4) 地域要因 (特に変動要因はないが商況や繁華性の良否による二極化等から需要は極めて弱含みで、新型コロナウイルス感染症の影響も認められる。), (5) 個別的要因 (個別的要因に変動はない。), (2) 変動率 (年間 -1.9%, 半年間 %)

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 前橋(県)5-15, 群馬県, 第1, 木村不動産鑑定士事務所.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)令和4年1月路線価又は倍率, (8)倍率種類, (9)99,000円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.