

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (高崎(県)5-1), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第2), 業者名 (不動産鑑定士 星 憲洋), 鑑定評価額 (66,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (265,000 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10日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年6月15日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 倍率 (210,000 円/㎡), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地からの検討

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	たつき不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	187,000,000 円	1㎡当たりの価格	268,000 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] 215,000 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	高崎市栄町3番5外「栄町2-10」			②地積 (㎡)	699	⑨法令上の規制等	商業 (80,600) 準防 (その他) (地区計画等) (70,600)		
	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	高崎 430m			
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 60 m、北 40 m			②標準的使用	中層事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 20 m、規模 600㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	高崎駅東口方面の再開発等の影響が及ぶ商業地域	街路	14m市道	交通施設	高崎駅 東方430m	法令規制	商業 (地区計画等) (70,600) 準防	
(3) 最有効使用の判定	中層事務所地				(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	273,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	171,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎駅周辺の商業地域である。需要者は地元事業者のほか、支店や営業所等の設置を目的とする県外の大手企業等が見込まれる。駅東口周辺は交通網や大型公共施設の整備等の再開発が進行し、周辺の土地需要は過熱気味であったが、コロナウイルス感染症の影響でやや減退傾向となっている。商業地の取引は規模、目的等が多様化しているため、市場の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中層の事務所ビル等が建ち並ぶ高崎駅東口周辺の商業地域である。収益性を重視する商業地域であるが、地方都市の特性としてオフィス賃貸市場が未成熟で、地価に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格は低く試算された。よって、実際の取引事例から求められた信頼性の高い比準価格を標準とし、想定要素の多い収益価格を比較考量して、さらに代表標準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 -23.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 高崎5-2	[100.2] 100	100 [101.0]	100 [77.2]	[100.0] 100	267,000				
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 265,000 円/㎡		③ 価格変動要因	[一般的] 高崎駅周辺では大型公共施設の整備等の再開発が進行、交通機関の充実等により北関東・甲信越の拠点都市としての重要性が増している。						
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 高崎駅東口周辺の開発、地区計画変更による容積率上昇、道路網の整備等の影響から需要は増大している。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。						
②変動率		年間 +1.1 %	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	株式会社コンサルティング4U
高崎(県)5-3	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年
鑑定評価額	22,100,000 円		1㎡当たりの価格	81,000 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 7日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率 65,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 14日	(5) 価格の種類	正常価格		
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 高崎市本町28番2外	②地積 (㎡)	273	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)
(2) 近隣地域	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況
	台形 1:2	店舗 RC2	小売店舗のほか事務所、営業所等が混在する商業地域	北20m国道	水道、ガス、下水
(3) 最有効使用の判定	①範囲	東 300 m、西 250 m、南 20 m、北 70 m			
	②標準的使用	2階建程度の店舗事務所併用地			
(4) 鑑定評価の手法の適用	③標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 20 m、規模 300 m程度、形状 長方形			
	④地域的特性	特記事項	市街地中心部だが、繁華性に乏しい既成商業地域	街路	20m国道
(5) 鑑定評価の理由	⑤地域要因の将来予測	市街地中心部の既成商業地域だが、繁華性が乏しく、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、地価は横這い傾向で推移すると予測される。			
	(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(6) 市場の特性	取引事例比較法	比準価格	82,400 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	54,500 円/㎡		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏は、高崎市中心部の既成商業地域で、主な需要者は地場の中小企業や個人事業者が想定される。顧客の流れは高崎駅周辺の商業地域や郊外の量販店等にシフトしており、当該地域の商況は衰退傾向と認められる。また当該地域は飲食店が多い地域であり、新型コロナウイルス感染症の影響も認められる。なお、当該地域における取引は殆ど見受けられず、取引の中心価格帯は見い出せない状況にある。				
	比準価格は、周辺類似地域内の複数の取引事例から求められた実証的で信頼性の高い価格である。一方、収益価格は、近隣地域における賃貸市場の熟成度が低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低位に試算されたと考えられる。よって、実証的で信頼性の高い比準価格を重視して収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。				
(8) 公示価格とした	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
	高崎5-3	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.8]	[100.0] 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
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況			
	継続 前年標準価格 81,000 円/㎡	[一般的] 県内随一の商業都市。JR高崎駅周辺の住宅地需要は根強い が、商業地では新型コロナウイルス感染症の影響等も見られる。 [地域] 市街地中心部の北方に位置し、繁華性が低い。また、テナントビルの空室も見受けられ、特段の変動要因は認められない 状況にある。 [個別的] 個別的要因に変動はない。			
② 変動率		年間	0.0 %	半年間	%

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)5-4	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	110,000,000 円	1㎡当たりの価格	208,000 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] 170,000 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		高崎市連雀町85番1外			②地積 (㎡)	530	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) (地区計画等) (100,600)							
(2) 近隣地域	①範囲		東60m、西0m、南40m、北140m			②標準的使用	5階建程度の店舗事務所併用地									
	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	特にない	街路	20m県道						
(3) 最有効使用の判定	⑤地域要因の将来予測		熟成度の高い既成商業地域であるが、繁華性は低く、閉鎖店舗が増えている。マンション用地としての需要が増加し、周辺で建築が進んでおり、商業地域からの移行が進んでいくものと推測する。													
	⑥市場の特性		同一需給圏は高崎駅周辺の商業地域を中心とする、準高度利用が可能な商業地域である。想定される需要者は地元事業者を中心に、県外からの支店、営業所等の設置目的を前提とする大手企業等が見込まれる。当該地域は熟成済みの既存商業地域であるが繁華性がやや低く、同一県道沿い及びその周辺において、マンション等への建替えが進んでいる。市場の中心的価格帯は取引目的、規模等が多様化しており、把握は困難である。													
(4) 鑑定評価の手法の適用	⑦試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益価格は、テナント賃料の値下げ要求等により、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等から比準価格に比較して低めに試算された。一方、比準価格は市内の中心商業地域に存するものを中心に規範性の高いものを採用して得られ説得力を有する。以上のことから比準価格を重視し、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		取引事例比較法	比準価格	216,000 円/㎡	(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-3.0								
⑨指定基準地からの検討		収益還元法	収益価格	133,000 円/㎡	標準化補正		街路	0.0	地域要因	街路	0.0					
⑩対象基準地の前年標準価格等		原価法	積算価格	/ 円/㎡			内訳	交通	0.0	環境	交通	0.0				
		開発法	開発法による価格	/ 円/㎡	画地			0.0	行政	環境	行政	0.0				
(5) 公示価格とした	①代表標準地 □標準地		②時点修正	[100.0] 100	③標準化補正	100	[97.0]	[100.0]	[97.0]	100	208,000	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	②時点修正		[]	100	③標準化補正	[]	100	[]	100	[]	100	208,000	交通	0.0	環境	交通
(6) 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	100	[]	[]	[]	100	208,000	環境	0.0	行政	環境	0.0
	②時点修正		[]	100	③標準化補正	[]	100	[]	[]	100	208,000	行政	0.0	その他	行政	0.0
(7) 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		[一般的要因] インフレ懸念やコロナ禍による不透明感は継続しているものの、感染症対策等により徐々に個人消費や設備投資は回復する傾向にある。											
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		③変動状況		[地域要因] 既存の商業地域で、テナント需要はまだまだ低迷している一方でマンション需要が増してきており、商業地域からの移行が進行している。											
(8) 対象基準地の前年標準価格等	①代表標準地 □標準地		③変動状況		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。											
	②変動率		年間	0.0 %	半年間	+0.5 %										

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年 7月 13日提出
高崎(県)5-5 宅地-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)5-5	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 石川 健太郎
鑑定評価額	106,000,000 円	1㎡当たりの価格	187,000 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	145,000 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	高崎市鶴見町3番12				②地積 (㎡)	567	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) (100,400)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 50 m、南 0 m、北 100 m			②標準的使用	高層店舗事務所併用地										
	③標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 25 m、規模 500㎡程度、形状 ほぼ長方形														
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	JR高崎駅西口近郊の商業地域	街路	16m市道	交通施設	高崎駅南方300m	法令規制	商業 (80,400) 準防							
	⑤地域要因の将来予測	高崎駅周辺の人気に加え大型商業施設の進出等により集客力の増加が見受けられる商業地域である。新型コロナウイルスの影響により上昇幅は鈍化しつつも需要は根強い為、今後も地価の上昇傾向は維持すると予測される。														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	191,000 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	116,000 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市中心部に位置する繁華性の高い商業地域である。需要者の中心は地元事業者のほかにも資金力を有する企業や投資法人等が見込まれる。商業地域においては高崎駅周辺商業地域や郊外型大型店舗等への顧客流出が顕著である。当該地域では大型商業施設「高崎オーパ」の影響はひと段落しつつも依然として需要は根強い。市場の中心となる価格帯は幅があり、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	賃貸用と自用の中高層店舗等が集積する商業的要素の強い地域である。収益物件も期待できる地域であるが、賃貸事例は少なく、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。自用物件としての売買も見受けられるので、比準価格を重視するが、収益価格も十分に関連付け、代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	高崎5-2	② 時点修正	[100.2] 100	③ 標準化補正	100 [97.0]	④ 地域要因の比較	100 [120.5]	⑤ 個別的要因の比較	[105.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	187,000	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 +1.0 交通 -2.0 環境 +20.5 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	208,000 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	高崎(県)5-4	② 時点修正	[100.0] 100	③ 標準化補正	100 [97.0]	④ 地域要因の比較	100 [120.5]	⑤ 個別的要因の比較	[105.0] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	187,000	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 +1.0 交通 -2.0 環境 +20.5 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	208,000 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 □ 新規		前年標準価格 186,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 新型コロナ等の影響による景気の不透明感を反映して県内不動産需要が懸念される。上昇地点も見受けられるが、郊外の地価は下落傾向。 [地域要因] 新型コロナウィルスの影響によるオフィス需要の低下等により地価の上昇率は鈍化傾向にあるが、根強い需要のある商業地域である。 [個別的要因] 個別的要因の変動は特に無い。									
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡			② 変動率	年間 +0.5 %	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	株式会社海老沼不動産鑑定
高崎(県)5-6	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	21,800,000 円	1㎡当たりの価格	83,000 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 倍率種別	70,000 円/㎡ 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		高崎市中紺屋町2番1外				②地積 (㎡)	263	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) (90,400)					
	1:4	店舗兼住宅 W2	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ既存の商業地域	東7.8m市道	水道、ガス、下水	高崎 1km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 70 m、西 20 m、南 70 m、北 300 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 10 m、奥行 約 25 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		特記事項		酒類を提供する飲食店が多いアーケード商店街	
	⑤地域要因の将来予測		既存の小売店舗は店主の高齢化とともに閉店を余儀なくされたが、代わって飲食店等が進出し歓楽街へと移行しつつある。新型コロナウイルスの影響を受け客足は遠のいたが、歓楽街の傾向は今後も続くものと予測する。									
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		87,500 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		51,000 円/㎡							
	原価法		積算価格		/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市中心部の普通商業地域である。需要の中心は地元地縁者を中心とした個人事業主や不動産業者が見込まれる。高崎駅周辺は一部大型再開発案件が延期されているが、駅周辺商業地の将来に対する期待は根強いものがある。駅よりやや遠方の既存商業地域においても比較的堅調な取引が引き続き見られるなど、不動産価格は堅調に推移している。市場の中心価格帯は、画地規模や建物等によりまちまちであり、主たる価格帯が見いだせない状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層の小売店・飲食店が建ち並ぶアーケード街の商業地域であるが、ウィズコロナにあっても賃料水準は以前ほどには戻っておらず、収益価格は低位に求められたと見られる。一方で比準価格は昨今における周辺類似地域内の取引事例から求められており実証的な価格である。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、地価公示標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -2.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 高崎5-8 公示価格 88,800 円/㎡		[99.6] 100	100 [102.0]	100 [105.0]	[100.0] 100	82,600					
(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	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的要因] 円安や物価高により、経済動向に不透明感が見られる。 [地域要因] 市内中心商業地はマンション需要が強く、マンションの建設計画が相次いでいる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 83,300 円/㎡ ①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡											
②変動率		年間 -0.4 %	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 (高崎(県)5-7), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第2), 業者名 (株式会社 南陽舎), 氏名 (長谷川 玄), 鑑定評価額 (24,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (68,900 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月10日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年6月24日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 倍率 (55,000 円/㎡)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification of Estimated Prices and Reason for Determination), (8) 公示価格 (Public Prices), (9) 指定基準地 (Specified Standard Land), (10) 対象基準地の検討 (Review of Target Standard Land)

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (高崎(県)5-8), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬県第2), 業者名 (有限会社君島不動産鑑定士事務所), 氏名 (君島 准逸), 鑑定評価額 (61,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (80,500 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] (66,000 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), (6)路線価 (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

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Includes details on location (高崎市飯塚町字問屋町前1124番), area (760㎡), and various valuation methods and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-9	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	34,600,000 円	1㎡当たりの価格	70,900 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 12日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 60,000 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 高崎市江木町字観音沖622番4	②地積 (㎡)	488	⑨法令上の規制等	近商 (80, 200)
	③形状 台形 1:1.2	④敷地の利用の現況 店舗 S1	⑤周辺の土地の利用の状況 小売店舗、飲食店、銀行等が建ち並ぶ路線商業地域	⑥接面道路の状況 北西25m県道、背面道	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 高崎 1.8km	(その他)
(2) 近隣地域	①範囲 東 250 m、西 200 m、南 30 m、北 50 m	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 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形	④地域的特性 特記事項 市街地北東部で県道沿いの既成商業地域	街路 2.5m県道	交通施設 高崎駅 北東方1.8km	法令規制 近商 (80, 200)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は小売店舗を中心とする商業地域で、商況の変化は乏しく、コロナ禍による影響も懸念されるが、一定程度の土地需要は見込まれる。当面は現状維持傾向で推移すると予測する。			
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地		(4) 対象基準地の個別的要因	形状 二方路	0.0 0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	71,800 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	43,700 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	同一需給圏は高崎市の路線商業地域及び普通商業地域。需要者の中心は店舗又は併用住宅を目的とする個人及び地元企業である。当該地域は広幅員で交通量が多く、比較的的中心に近いことから底堅い動きをしている。一方、整形地が少なく、小規模画地も多いため、駐車場確保の困難性から飛躍的な発展も見込まれない。新型コロナウイルスの影響から路線商業地域に対する選別が厳しくなっている。需要業種はまちまちで取引の中心となる価格帯は見出せない。				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は小売店舗、飲食店、銀行等が建ち並ぶ路線商業地域ではあるものの、自用目的での取引が中核をなしており、商業事業者向け賃貸市場成熟の程度が低いため適正賃料は見出しにくい。一方、比準価格は同一需給圏内の取引時点が比較的新しい規範性の高い事例から求められており説得力を有する。よって、信頼性の高い比準価格を標準とし、想定要素を含む収益価格を関連づけ、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。				
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 高崎5-7	② 時点修正 [99.9] 100	③ 標準化補正 100 [100.0]	④ 地域要因の比較 100 [103.1]	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] 100
	公示価格 73,100 円/㎡				⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 70,800
					⑦ 内訳 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正 [] 100	③ 標準化補正 100 []	④ 地域要因の比較 100 []	⑤ 個別的要因の比較 [] 100
	前年指定基準地の価格 円/㎡				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
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 70,700 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 県内随一の商業都市で県下第1位の人口を有する。新幹線、高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性が高まっている。 [地域] 地域要因に特段の変化は見られないものの不動産市場の需給動向は底堅い。 [個別的] 個別的要因に変動はない。		
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				
	② 変動率 年間 +0.3 % 半年間 %				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	関岡田不動産鑑定事務所	
高崎(県)5-10	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士	岡田 忠彰
鑑定評価額	8,480,000 円		1㎡当たりの価格	73,100 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9日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年4月16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		高崎市飯塚町字島前1554番3			②地積 (㎡)	116	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	高崎問屋町720m	近商 (80, 200)	(その他)
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 20 m、南 600 m、北 600 m			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 10 m、奥行約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項	
	特記事項		県道沿いの近隣型路線商業地域			街路		10.0m県道	
⑤地域要因の将来予測		車両の通行量が多く、繁華性が低いことから、店舗の出店意欲は低い。但し、背後人口の質量は豊富であり、地価は横這い傾向であったが、新型コロナウイルスの影響により、今後は下落傾向に転ずるものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		74,600 円/㎡				
	収益還元法		収益価格		45,500 円/㎡				
	原価法		積算価格		/ 円/㎡				
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、高崎市内の幹線道路沿いの商業地域及び周辺の普通商業地域である。需要者の中心は飲食業、小売業を営む個人または法人である。当該地域は中心商店街北部の県道沿いの既成商業地域である。小規模店舗が多く、交通量の割には、繁華性に劣り、住宅への転用も目立つ。ただ、背後人口の質量が豊富であり、需要は比較的底堅い。取引が少なく取引目的も多様であるため、市場の中心価格帯は把握困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。当該地域における事業用の賃貸市場の成熟度は低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等から、収益価格は低位に試算された。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格	① □ 代表標準地 □ 標準地		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
	公示価格		[] 100	100	100	[] 100		標準化補正	地域要因
(9) 指定基準地	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路交通環境画地行政その他
	前年指定基準地の価格		[] 100	100	100	[] 100		標準化補正	地域要因
(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		[要因] 人口37万人を擁する中核市。高崎駅を中心に大規模な商業施設、公共施設等の建設が進み、県内における優位性が更に高まっている。 [地域] 県道沿いの既存商業地であるが、商勢はやや弱く、最近では住宅地へ移行の傾向が見られる。 [個別的] 個別的要因に変動はない。				
	前年標準価格		73,300 円/㎡						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		■ 代表標準地 □ 標準地						
標準地番号		高崎5-7		公示価格		73,100 円/㎡			
②変動率		年間 -0.3 %		半年間 0.0 %					

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (高崎(県)5-11), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第2), 業者名 (氏名), 不動産鑑定士 (星 憲洋), 鑑定評価額 (6,820,000 円), 1㎡当たりの価格 (50,500 円/㎡)

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Includes details on location (高崎市新町字笛木境2271番4), area (135㎡), and various valuation methods and market characteristics.

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, 菅谷不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額 50,200,000 円 and 1㎡当たりの価格 72,900 円/㎡.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Contains detailed reasoning for the valuation, including location, area, and market characteristics.

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)5-13	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年
鑑定評価額	5,390,000 円	1㎡当たりの価格	30,300 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7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月14日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市吉井町吉井字通町75番1			②地積 (㎡)	178	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都)近商 (80, 200) (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 200 m、南 30 m、北 50 m			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 7 m、奥行約 25 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性		特記事項 旧吉井町中心部の近隣商業地域				
	⑤地域要因の将来予測		国道沿いの商業地域であるが、商況は衰退傾向にあり、徐々に住宅地へと移行していくものと予測する。			交通施設		吉井駅 南東方600m 法令規制 (都)近商 (80, 200)				
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 -3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		30,800 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		18,200 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、旧吉井町を中心に近隣市町の商業地域及び商住混在地域であり、需要者は、事務所や店舗利用を目的とした個人や法人が中心と考えられる。再開発等で高崎市の中心商業地域の収益性が高まる中、旧郡部等の商業地域の収益性は低下傾向が続いており、不動産取引は低迷している。このため、近隣地域での取引はあまり見受けられず、市場の中心価格帯は見い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	比準価格は、周辺類似地域内の複数の取引事例から求められた実証的で信頼性の高い価格である。一方、収益価格は、近隣地域における賃貸市場の成熟度が低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低位に試算されたと考えられる。よって、実証的で信頼性の高い比準価格を重視して収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	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 0.0 交通 +4.0 環境 -24.0 行政 0.0 その他 0.0
	甘楽5-1 公示価格 24,800 円/㎡		[99.2] 100	100 [100.0]	100 [79.0]	[97.0] 100	30,200	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +12.5 行政 0.0 その他 0.0	
(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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +12.5 行政 0.0 その他 0.0	
	富岡(県)5-1 前年指定基準地の価格 37,600 円/㎡		[97.3] 100	100 [100.0]	100 [117.0]	[97.0] 100	30,300	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +12.5 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 31,000 円/㎡		[要因] 県内随一の商業都市。JR高崎駅周辺の住宅地需要は根強いが、商業地では新型コロナウイルス感染症の影響等も見られる。 [地域] 郊外大型店への顧客流出等により、商況は衰退傾向にあり、需要は低迷している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		□ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡							
②変動率		年間	-2.3 %	半年間	%							

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, 有限会社君島不動産鑑定士事務所. Includes 鑑定評価額: 29,700,000 円 and 1㎡当たりの価格: 51,600 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, (7)令和4年1月路線価又は倍率, (8)倍率種別, (9)38,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Includes details on location (高崎市菅谷町字滝社115番1外), area (575 ㎡), and various valuation methods and market characteristics.

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	株式会社海老沼不動産鑑定
高崎(県)5-15	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	30,700,000 円	1㎡当たりの価格	102,000 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] 81,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍
(2) 実地調査日	令和4年 6月 10日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市江木町字若宮1539番2 (城東90街区のうち)			②地積 (㎡)	301	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	高崎 2.5km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 50 m、南 250 m、北 200 m			②標準の使用	2階建程度の店舗事務所併用地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性	特記事項	交通施設	高崎駅 北東方2.5km	法令規制 準工 (60, 200)	
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の店舗事務所併用地				(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	106,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	68,900 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市郊外に存する路線商業地域である。需要の中心は店舗等の経営を目的とする個人事業主や県内外の資金力を有する法人が見込まれる。背後人口が多いことから商圏は広く、同一需給圏内の収益性は高い。一方でJR高崎駅周辺と比べ、郊外の商業地は特筆すべき開発動向は見られず、現状を維持しながら推移している地域が多い。市場の中心価格帯は、画地規模や建物等によりまちまちであり、主たる価格帯が見いだせない状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内に存する実際の取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、土地に帰属する純収益を把握し求めたものであるが、近隣地域では土地価格に見合う賃料を徴収できず、いわゆる元本と果実との間にみられる相関関係が希薄となる傾向にある。よって、実証性の高い比準価格を標準とし、収益価格を関連付け、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 <input type="checkbox"/> 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 +5.0 環境 -23.0 行政 +4.0 その他 0.0
	標準地番号 高崎5-3	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [80.7]	[100.0] 100	103,000				
(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	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) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 101,000 円/㎡		③ 価格変動要因の	[一般的] 円安や物価高により、経済動向に不透明感が見られる。						
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 円/㎡			[地域] 既存の路線商業地域であり、地域要因に大きな変動はない。						
② 変動率 年間 +1.0 % 半年間 %		[個別的] 個別的な要因による変動はない。								

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-16	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	97,800,000 円	1㎡当たりの価格	55,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和4年 7月 11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市島野町字大岩994番1外				②地積 (㎡)	1,762 ()	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		「調区」(70, 200)		
	1:1.5	空地	店舗、事務所等が建ち並ぶ県道沿いの路線商業地域	南24m県道、東側道	水道	高崎 5.2km		(その他) (80, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 210 m、南 70 m、北 50 m		②標準の使用	低層店舗事務所併用地					
	③標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 50 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	関越自動車道高崎インターチェンジに近い路線商業地域	街路	24m県道	交通施設	高崎駅 北東方5.2km	法令規制	「調区」(80, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	関越自動車道高崎インターチェンジに近く、交通アクセスの面で優位性が認められるが、公法上市街化調整区域に指定されており発展性に乏しい場所柄である。よって、地価は下落傾向にて推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地					(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	56,600 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	32,600 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	同一需給圏は高崎市郊外の幹線道路、準幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者はロードサイドビジネスを展開する企業や事業所等の新設等を目的とした県内外の法人等が中心である。昨今は事業用借地権等による出店等が主流で、土地を取得するケースは少なく、路線商業地における土地取引は低迷している。したがって、市場の中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸物件も見られるが、賃貸市場は未成熟で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。一方、比準価格は同一需給圏内の沿道地域の取引事例から適切に試算されており、説得力を有している。以上、実際の取引から得られた実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① 代表標準地 □ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 高崎5-7						標準化補正	交通 0.0		交通 +2.0
	公示価格 73,100 円/㎡	[99.8]	100	100	[102.0]	55,400	環境 0.0	画地 0.0	行政 +11.0	環境 +21.0
		100	[100.0]	[134.3]	100		行政 0.0	その他 0.0		行政 0.0
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 0.0	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	交通 0.0		交通
		100	[]	[]	100		環境 0.0	画地 0.0	行政 +11.0	環境
							行政 0.0	その他 0.0		行政
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[一般的] 高崎駅周辺では大型公共施設の整備等の再開が進行、交通機関の充実等により北関東・甲信越の拠点都市としての重要性が増している。					
	■ 継続 □ 新規				[地域] インターチェンジ至近で利便性は良好であるが、市街化調整区域であるため取引は少ない。					
	前年標準価格 56,200 円/㎡				[個別的] 個別的要因に変動はない。					
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討									
	□ 代表標準地 □ 標準地									
	標準地番号									
	公示価格 円/㎡									
	②変動率	年間 -1.2 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社君島不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-17	群馬県	群馬県第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸
鑑定評価額	49,600,000 円		1㎡当たりの価格	185,000 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] 145,000 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 高崎市岩押町120番16外「岩押町19-3」	②地積 (㎡)	268	⑨法令上の規制等	近商 (80, 300) (その他)				
	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 事務所 W1	⑤周辺の土地の利用の状況 事務所、店舗、住宅等が混在する沿道商業地域	⑥接面道路の状況 北32m県道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水				
(2) 近隣地域	①範囲 東140m、西120m、南30m、北80m		②標準的使用 低層店舗事務所併用地						
	③標準的画地の形状等 間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形								
	④地域的特性 特記事項	J R高崎駅から市道環状線に至る沿道の商業地域		街路 32m県道	交通 高崎駅 東方750m 法令 近商 (80, 300) 規制				
	⑤地域要因の将来予測 当地域はJ R高崎駅に近いが、供給不足により取引は見られず土地利用に変化はない。しかし、不動産需要は旺盛で地価は今後も強含み傾向で推移すると予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地		(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	189,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	123,000 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏はJ R高崎駅から徒歩圏内の商業地域である。主たる需要者は本・支店や事業所等を欲する企業のほか、法人投資家や個人投資家などである。当地域周辺には大型集客施設が相次いでオープンしたが、新型コロナウイルス感染症の拡大により一時は不稼働の状況に追い込まれた。当地域はJ R高崎駅への接近性が良好で、潜在需要は旺盛であるものの、取引は見当たらない。また、画地規模もまちまちであり取引の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	新型コロナの影響によりテナント需要が減退するなかで、収益価格は土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことを反映し、比準価格に比し低位に試算された。また、想定要素も介在しているため信頼性にやや劣る。比準価格は類似の取引事例から適切に求められており実証性が高い。以上、2価格を総合的に勘案し、説得力を有する比準価格にウエイトを置き、収益価格を関連づけ、さらに代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号 高崎5-2 公示価格 208,000 円/㎡	② 時点修正 [100.0] / 100	③ 標準化補正 [97.0] / 100	④ 地域要因の比較 [115.7] / 100	⑤ 個別的要因の比較 [100.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 185,000	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	⑧ 地域要因 街路 0.0 交通 +3.0 環境 +8.0 行政 +4.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正 [] / 100	③ 標準化補正 [] / 100	④ 地域要因の比較 [] / 100	⑤ 個別的要因の比較 [] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳 街路 交通 環境 画地 行政 その他	⑧ 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 183,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	一般的要因 県内最大の人口を有する都市であるが、商業地は高崎駅周辺を除き商況が低迷し、住宅地は生活利便性の高低により二極化が進んでいる。				地域要因 当地域での取引は見られないが、J R高崎駅に近い好立地の場所柄であるため需要は旺盛で、地価は強含みで推移している。	個別的要因 個別的要因に変動はない。
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			② 変動率 年間 +1.1 % 半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コンサルティング4U
高崎(県)5-18	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年
鑑定評価額	34,900,000 円	1㎡当たりの価格	415,000 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7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	330,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月14日	(5) 価格の種類	正常価格			
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市旭町37番5外 (高崎駅周辺(西口)11街区37-5外)				②地積 (㎡)	84	⑨法令上の規制等	商業 (80, 600) 準防 (その他) (地区計画等) (90, 600)		
	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	高崎 380m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 40 m、南 60 m、北 20 m			②標準的使用	3階建程度の低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口約 7 m、奥行約 15 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ繁華性の高い商業地域	街路	22m市道	交通施設	高崎駅北西方380m	法令規制	商業 (地区計画等) (90, 600) 準防		
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の低層店舗地				(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	423,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	268,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎駅周辺の商業地域で、主な需要者は店舗利用を目的とする高崎市内外の法人や個人が想定される。当該地域は、近年の高崎駅周辺の大規模集客施設の整備、マンションの建設等により発展傾向で推移してきたが、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、地価の上昇に歯止めがかかり、いわゆる踊り場状態にある。また、当該地域における取引は、取引目的等により多様化しており、取引の中心価格帯は把握困難な状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市内中心商業地域に存する複数の取引事例から求められた実証的で信頼性の高い価格である。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等から、やや低位に試算されたと考えられる。よって、実証的で信頼性の高い比準価格を重視して収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100	100	[100.0] 100	414,000					
(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 0.0 交通 0.0 環境 -2.5 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[101.0] 100	100	100	[100.0] 100	414,000					
(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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 415,000 円/㎡		③ 価格変動要因の形成要因	一般的 [要因] 県内随一の商業都市。JR高崎駅周辺の住宅地需要は根強いが、商業地では新型コロナウイルス感染症の影響等も見られる。 [地域] 高崎駅近くの繁華性の高い商業地域であるが、新型コロナウイルス感染症の影響等で、地価は踊り場状態で推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			② 変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年7月13日提出
高崎(県)5-19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-19	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	135,000,000 円		1㎡当たりの価格	404,000 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12日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 320,000 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	高崎市栄町7番3「栄町14-4」			②地積 (㎡)	334	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	商業 (80, 600) 防火 (その他) (地区計画等) (100, 400)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 30 m、南 0 m、北 0 m			②標準的使用	中層店舗住宅併用地				
	③標準的画地の形状等	間口約 17 m、奥行約 20 m、規模 340 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	高崎駅東口圏域の高い人気を誇る商業地域	街路	40m県道	交通施設	高崎駅 東方200m	法令規制	商業 (地区計画等) (100, 400) 防火	
(3) 最有効使用の判定	中層店舗住宅併用地				(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	424,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
	収益還元法	収益価格	278,000 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎駅周辺の商業地域である。主たる需要者は地元事業者の他、県外から支店や営業所の設置を目的とする大手企業及び投資目的とする法人が多い。Gメッセ、高崎芸術劇場が完成するなど高崎駅東口周辺に期待感が高かったが、新型コロナウイルスの影響で駅東口再開発が一時中断するなど客足の停滞が見られる。一方、取引価格は依然として強めに推移している。取引の中心となる価格帯は坪100万円から200万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は事務所ビル等が建ち並び高崎駅東口至近の商業地域を形成している。収益性を重視する商業地域ではあるものの、地方都市では景気動向による支社の新設・統合が空室率に影響を及ぼし、オフィス需要に波があるため適正価格は見出しにくい。よって、多数の取引事例から求められた信頼性の高い比準価格を標準とし、想定要素を含む収益価格を検証手段として位置づけ、標準地等との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格とした	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +14.5 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [119.1]	[100.0] 100	404,000				
(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	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 400,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 県内随一の商業都市で県下第1位の人口を有する。新幹線、高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性が高まっている。						
	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/㎡			[地域要因] 価格時点において高崎駅東口の再開発事業は一時凍結している。						
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (高崎(県)5-20), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第2), 業者名 (岡田不動産鑑定事務所), 氏名 (岡田 忠彰), 鑑定評価額 (38,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (114,000 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9日), (6)路線価 (令和4年1月), (2)実地調査日 (令和4年4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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (高崎市北双葉町65番), (2) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 116,000 円/㎡), (3) 市場の特性 (同一需給圏, 高崎駅及びその外延部の幹線道路沿いの近隣・路線商業地域), (4) 変動状況 (一般的要因: 人口37万人を擁する中核市, 地域要因: Gメッセの開業)

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)5-21	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	36,900,000 円	1㎡当たりの価格	117,000 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] 94,000 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	高崎市上中居町1767番				②地積 (㎡)	315	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	準工 (60, 200) (その他) 特別業務地区							
(2) 近隣地域	①範囲	東110m、西60m、南30m、北80m				②標準の使用	低層店舗地							
	③標準的画地の形状等	間口約22m、奥行約15m、規模330㎡程度、形状ほぼ長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	32m県道	交通施設	高崎駅 東方1.7km	法令規制	準工 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	高崎駅東口から延びる東毛広域幹線道路沿いに店舗、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域で、区画整理も完了し、今後発展的に推移することが期待される地域である。												
(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	119,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	71,500 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市内の路線商業地域である。主な需要者は地元事業主や全国規模でロードサイドビジネスを展開する法人などである。当地域における需給動向は比較的安定しているが、最近では事業用定期借地権などの賃貸による事業展開が主流で、不動産を購入するケースは少なく、当該路線における取引は少ない。市場の中心的価格帯は取引目的、規模等が多様化しており、把握は困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、テナント賃料の値下げ要求等により、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等から比準価格に比較して低めに試算された。一方、比準価格は市内の路線商業地域に存するものを中心に規範性の高いものを採用して得られ説得力を有する。以上のことから比準価格を重視し、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	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	地域要因	街路	-4.0		
	公示価格	[99.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [70.8]	[100.0] / 100	117,000	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	+5.0		
(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	環境	0.0	画地	環境	-32.5		
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		行政	0.0	行政	0.0	行政	+4.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的] インフレ懸念やコロナ禍による不透明感は継続しているものの、感染症対策等により徐々に個人消費や設備投資は回復する傾向にある。										
	■ 継続 □ 新規			[地域] 比較的新しく全面開通したバイパス沿いで、区画整理事業も完了したことから、需要は多いものの、借地が多く、取引件数は少ない。										
	前年標準価格 116,000 円/㎡			[個別的] 個別的要因に変動はない。										
①-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と同一地点) である場合の検討		□ 代表標準地 □ 標準地												
標準地番号		公示価格		円/㎡										
②変動率		年間	+0.9 %	半年間	%									

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, 株式会社海老沼不動産鑑定. Includes details like 高崎(県)5-22, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 海老沼 宏次.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) [令和4年1月] 路線価又は倍率, (8) 59,000 円/㎡, (9) 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 高崎市新保町字西免149番1. (2) 標準的使用: 低層店舗地. (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 76,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は高崎市郊外に存する路線商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は同一需給圏内に存する実際の取引事例から求めたもので. (8) 公示価格とした: 代表標準地 高崎5-3, 公示価格 83,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討: 継続 前年標準価格 74,100 円/㎡.

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)5-23	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 石川 健太郎
鑑定評価額	68,900,000 円	1㎡当たりの価格	49,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	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		倍率種別	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由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等 高崎市引間町字小池1078番1外 (中央第二56街区1078-1外)	②地積 (㎡)	1,401	⑨法令上の規制等	準工 (60, 200)			
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 店舗 S2	⑤周辺の土地の利用の状況 中低層の店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域	⑥接面道路の状況 東23m県道、三方路	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 群馬総社 5.2km	(その他) (地区計画等) 大規模集客施設 (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲 東 20 m、西 20 m、南 60 m、北 200 m	②標準的使用 低層店舗事務所併用地	③標準的画地の形状等 間口約 35 m、奥行約 40 m、規模 1,400 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性 特記事項 新興住宅地域を背後に有する中央第二土地区画整理事業が施行中の郊外路線商業地域	街路 2.3m県道	交通施設 群馬総社駅 南西方5.2km	法令規制	準工 (地区計画等) 大規模集客施設 (70, 200)			
	⑤地域要因の将来予測 中低層の店舗等が中心の高崎市郊外の路線商業地域。商業施設の集積、周囲の住宅地需要も見受けられるが、新型コロナウイルスによる不動産需要への懸念から、地価は横這いからやや下落傾向で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地		(4) 対象基準地の個別的要因 三方路	+2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	30,300 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	同一需給圏は旧群馬町を中心とする郊外の商業地域及び路線商業地域である。需要者の中心は低層店舗等を目的とする法人または個人等である。商業地域においては高崎駅周辺商業地域や郊外型大型店舗等への顧客流出が顕著である。当該地域は大規模店舗を中心に商業施設の集積が見受けられ、周囲の住宅地需要等も増加傾向にあることから、需要は比較的堅調である。市場の中心となる価格帯は幅があり、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	賃貸用と自用の店舗、営業所等が混在する幹線道路沿いの路線商業的要素の強い地域である。収益物件も期待できる地域であるが、賃貸事例は少なく、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に試算された。自用物件としての売買も見受けられるので、比準価格を重視するが、収益価格も十分に関連付け、代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 高崎5-7	② 時点修正 [99.8] 100	③ 標準化補正 100 [100.0]	④ 地域要因の比較 100 [151.6]	⑤ 個別的要因の比較 [102.0] 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡) 49,100	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 +6.0 環境 +44.5 行政 +1.0 その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 高崎(県)5-10	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 [151.6]	⑤ 個別的要因の比較 [102.0] 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡) 49,200	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 +6.0 環境 +44.5 行政 +1.0 その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 49,300 円/㎡		③ 変動状況 形成要因の		[一般的] 新型コロナ等の影響による景気の不透明感を反映して県内不動産需要が懸念される。上昇地点も見受けられるが、郊外の地価は下落傾向。 [地域] 郊外型大型店舗の増床による客足上昇が見込まれるが、コロナによる需要減退、中心部回帰現象により地価は横這いから下落傾向に有る。 [個別的] 個別的要因の変動は特に無い。			
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		② 変動率 年間 -0.2 % 半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
高崎(県)5-24	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	45,900,000 円	1㎡当たりの価格	43,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 24日	(5) 価格の種類	正常価格	(6) 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	高崎市吉井町池字宮田 8番 2外				②地積 (㎡)	1,047 ()	⑨法令上の規制等	(都) 2住居 (60, 200)							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	吉井 1.6km	(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 70 m、南 340 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 40 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	吉井町の中心的な商業地域	街路	1.2m 県道	交通施設	吉井駅 北東方1.6km	法令規制	(都) 2住居 (60, 200)							
	⑤地域要因の将来予測	大型商業施設が建ち並んでおり、商業繁華性は町内では相対的に高い。一方で背後人口は減少傾向にあり、地価はやや下落傾向で推移するものと予測する。														
(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	二方路 セットバック +2.0 -2.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,700 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	20,000 円/㎡													
	原価法	積算価格	/ 円/㎡													
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡													
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市の中心市街地外周部及び郊外の商業地域である。需要者の中心は県内外の中小規模法人又は個人事業者である。新型コロナウイルス感染症の影響により、事務所・店舗とも需要は弱含みの状況が続いている。郊外の商業地については、土地取引が少なくまた、取引形態も様々であるため、中心価格帯の把握は困難である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内及びその周辺地域に所在する実際の取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、土地に帰属する純収益を把握し求めたものであるが、近隣地域では土地価格に見合う賃料を徴収できず、いわゆる元本と果実との相関関係は気薄となる傾向にある。以上より実証性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との検討をふまえ、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	富岡5-2	② 時点修正	[100.0] / 100	③ 標準化補正	100 [100.0]	④ 地域要因の比較	100 [82.3]	⑤ 個別的要因の比較	[100.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	43,700	⑦ 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +11.0 環境 -28.0 行政 +3.0 その他 0.0
	① 指定基準地番号	富岡(県)5-1	② 時点修正	[97.4] / 100	③ 標準化補正	100 [100.0]	④ 地域要因の比較	100 [83.7]	⑤ 個別的要因の比較	[100.0] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	43,800	⑦ 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +9.0 環境 -24.0 行政 +1.0 その他 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] 県内の景気は、人口減少、高齢化等により一部の区画整理地、中心部を除いては地価は下落傾向が続いている。											
	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		③ 変動状況		[地域] 新たな店舗等の出店はなく、需要は弱含みの状況が続いている。											
	② 変動率		③ 変動状況		[個別的] 個別的要因に変動はない。											
	年間	-2.2 %	半年間	%												