

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	印
鑑定評価額	81,500,000 円		1㎡当たりの価格		69,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	55,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市上小出町三丁目18番13外				地積(㎡)	1,172	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	準工(60,200)					
	2:1	事務所SRC2	店舗、事業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	北東19.6m国道、北西側道	水道、下水	前橋4.4km	(その他)(70,200)					
(2)近隣地域	範囲	東50m、西20m、南160m、北440m				標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約27m、規模800㎡程度、形状ほぼ長方形										
	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)					
	地域要因の将来予測	国道沿いの成熟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。地価は需要が増加傾向にあることから、下げ止まり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	70,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	39,400 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	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	100					
(9)指定からの検討	指定基準地番号	前橋(県)5-2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	78,600 円/㎡	[99.1]	100	[100.0]	[114.2]	100	69,600				
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	70,000 円/㎡								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%							
	変動状況	<p>[要因] 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。</p> <p>[地域] 国道沿いの路線商業地域であり、地価は新型コロナウイルス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。</p> <p>[個別的] 角地であり、出入りの利便性及び利用効率が優る。</p>										

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤総合鑑定事務所
前橋(県)5-2	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 近藤 仁 印
鑑定評価額	15,700,000 円	1㎡当たりの価格	77,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	63,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3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	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」				地積 (㎡)	202 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)			
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西20m、南10m、北300m 標準的使用 中層事務所兼共同住宅地								
	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								
	地域的特性	特記事項	市中心部幹線道路沿い商業地域	街路	27m国道	交通施設	前橋駅 北西方1.6km 法令規制 商業 (90,400) 準防			
	地域要因の将来予測	地域要因に特別な変動はみられず、標準的使用は当分現状並みと予測。市中心部の国道沿い商業地域で今後の発展は見込めるが、コロナ禍での商業地需要の停滞もあり当面地価水準は下落にて推移と予測する。								
(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	79,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	45,800 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は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の中低層ビルが連担する地域で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	市内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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 前橋5-15	[99.7] 100	100 [103.0]	100 [95.0]	[100.0] 100	77,900	標準化補正			
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正			
(10) 対前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的要因] 県庁所在の中核都市。人口はやや減少傾向。新型コロナが各方面に及ぼす影響が深化。用途・地域による土地需要格差は拡大傾向。						
	継続 新規	前年標準価格 78,600 円/㎡		[地域要因] 市街地中心部の飲食店街近くの商業地で、新型コロナの影響もありこのところやや停滞感がみられる。						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間	-0.9 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	武井不動産鑑定事務所
前橋(県)5-3	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 輝雄 印
鑑定評価額	19,300,000 円	1㎡当たりの価格	79,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	64,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年4月20日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市表町1丁目23番9「表町1-23-9」				地積(㎡)	243	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業(80,400)準防 (その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西40m、南30m、北150m 標準的使用 低層店舗併用住宅地				標準的画地の形状等	間口約8.0m、奥行約30.0m、規模243㎡程度、形状長方形				
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	前橋駅北西方390m	法令規制	商業(80,400)準防				
	地域要因の将来予測	昨年末、北口駅前ビル、アクエルの新規開店、第1種市街地再開発事業プリリアタワー前橋の開発計画等の明るい要因が見られるが、近隣地域はコロナ禍による顧客減少が見られ、やや下落基調にある。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	79,300 円/㎡					(4)対象基準地の個別的要因	ない		
	収益還元法	収益価格	42,700 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	前橋駅北口駅前通りと南北に交差する田町通り沿いの小売店、飲食店、郵便局などの連たんする商業地域で、低層飲食店舗等が見られる。標準規模は掴みがたく、100㎡から250㎡の画地が混在する。よって市場総額も800万円から2,000万円までと変化することから、総額市場は把握しにくい状況である。顧客通行量は比較的多く、駅と中心街、県庁方面を結ぶ往還として利用されている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	広域的な地域特性の類似する事例から求められた比準価格は説得力に富む。一方、収益価格は対象基準地と同様の画地上に、鉄骨造の平家建店舗を想定し、地域の標準的収益価格を類似賃貸事例から求めたが、地域の土地利用状況等は保守的であることから、低位ながら妥当な試算価格と考える。よって、市場価格として説得力に富む比準価格をもって本件鑑定評価額と決定した。なお、指定基準地との均衡も概ね保たれている。										
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	前橋(県)5-2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	78,600 円/㎡	[99.1]	100	100	[100.0]	79,000				
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	79,600 円/㎡	価格変動要因の	[要因]	K字回復といわれる業種による景気の二極化、新型コロナウイルス感染の拡大による経済活動の抑制が続き、不透明感が続いている				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格		円/㎡	[地域]	飲食店舗は新型コロナウイルス感染対策による自粛要請、まん延防止措置の影響で、顧客はやや減少傾向			
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%	[個別的]	特にない				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	荻原不動産鑑定事務所
前橋(県)5-4	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 荻原 松雄 印
鑑定評価額	45,200,000 円	1㎡当たりの価格	70,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月11日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和3年1月]	56,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市大友町一丁目7番5				地積 (㎡)	645	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80,400)				
	1:1.2	ホテル S5	飲食店、事務所ビル、店舗等が混在する幹線沿いの商業地域	西20m県道	水道、下水	新前橋 1.3km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 70 m、南 150 m、北 300 m				標準的使用	中層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口 約 23.0 m、奥行 約 28.0 m、規模 645 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	20m県道	交通施設	新前橋駅1.3km	法令規制	商業 (80,400)			
	地域要因の将来予測	比較的安定した商業地域で、当分の間現状を維持すると予測する。また地価水準は当面は景気動向等に左右され、現状では下落傾向にあるものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地				(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		71,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		42,500 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	対象基準地の同一需給圏は前橋市市街地及び周辺の既成商業地域及び幹線道路または準幹線道路沿線の路線商業地域並びにその周辺地域を含む住商混在地域等である。土地需要者は飲食、小売、サービス等の事業を営む個人及び法人が中心である。近隣地域は事業所や、小売店、ホテル等が立地している車両通行量の多い標準的な路線商業地域である。このところ不動産購買力は弱くなっている。不動産取引は少ない地域であり、取引の中心価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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、これに各種補正と修正を行い、かつ地域要因の比較等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、賃貸建物を想定して求めたが、周辺に賃貸物件が多いものの賃料の硬直性から低位に試算された。以上より、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考に調整し、公示地及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 -6.7 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号	前橋5-22	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [91.4]	[100.0] 100	70,100					
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	前橋(県)5-2	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +2.0 環境 +6.8 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	78,600 円/㎡	[99.1] 100	100 [100.0]	100 [111.1]	[100.0] 100	70,100					
(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		価格変動状況	[一般的要因] 県庁所在地で、人口は減少傾向が続いている。商業地の地価は値頃感が出たものの、世界経済情勢等から土地購買力は弱くなっている。						
	前年標準価格		70,500 円/㎡			[地域要因] 幹線道路沿いに店舗、事務所、飲食店、ホテル等が連たんしている商業地域であり、商況性は比較的安定している。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		代表標準地 標準地		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	-0.6 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	荻原不動産鑑定事務所
前橋(県)5-5	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 荻原 松雄 印
鑑定評価額	163,000,000 円	1㎡当たりの価格	128,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月11日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和3年1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市表町二丁目9番7「表町2-9-11」			地積 (㎡)	1,271 ()	法令上の規制等	商業 (80,600) 防火			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	前橋 350m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 50 m、南 130 m、北 100 m 標準的使用 高層事務所地									
	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									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	36m県道	交通施設	前橋駅350m	法令規制 商業 (80,600) 防火			
	地域要因の将来予測	比較的安定した商業地域で、当分の間現況を維持すると予測する。また地価水準は当面は景気動向等に左右され、現状では下落傾向にあるものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	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	130,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	78,200 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	対象基準地の同一需給圏は前橋市中心部付近や周辺の既成商業地域及び幹線道路または準幹線道路沿線の路線商業地域並びにその周辺地域を含む商業地域等である。土地需要者は金融証券、飲食、小売、サービス等の事業を営む法人及び個人が中心である。近隣地域は全国展開している事業所や小売店等が立地している駅に近い商業地域である。このところ不動産購買力は弱くなっている。不動産取引は少ない地域であり、土地取引の中心価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域類似性、価格牽連性の認められる直近の取引事例を採用し、これに各種補正修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求めた実証的代替性のある価格である。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、周辺に賃貸物件が多いものの賃料の硬直性から低位に試算された。以上により、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を参考にして調整し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とされた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 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 -8.5 行政 0.0 その他 0.0
	前橋5-1	[98.3] 100	100 [105.0]	100 [87.0]	[100.0] 100	128,000					
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[一般的要因]	県庁所在地で、人口は減少傾向が続いている。商業地の地価は値頃感が出たものの、世界経済情勢等から土地購買力は弱くなっている。					
	前年標準価格	129,000 円/㎡				[地域要因]	駅前幹線道路沿いに保険会社、証券会社、店舗、事務所、飲食店等が連たんしている商業地域であり、商況性は比較的安定的である。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	円/㎡									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	-0.8 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和 3 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 印
鑑定評価額	42,200,000 円		1㎡当たりの価格		55,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 9日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	42,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3年 6月 10日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市問屋町二丁目 6 番 1				地積 (㎡)	760	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況						
	1.2:1	事務所兼倉庫 S2	卸店舗等が建ち並び問屋街を形成する商業地域	南16m市道、東側道	水道、ガス、下水	新前橋 2.4km (その他) (地区計画等) (90, 400)						
(2)近隣地域	範囲	東 230 m、西 150 m、南 150 m、北 200 m				標準的使用	事務所兼倉庫地					
	標準的画地の形状等	間口 約 30 m、奥行 約 25 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	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	1.6 m市道	交通施設	新前橋駅 北方2.4km	法令規制 商業 (80, 400)				
	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増大している。繁華性はないが、商相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) 最も有効使用の判定	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	55,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	30,500 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は前橋市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上昇傾向だが、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の、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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	前橋5-8						標準化補正	交通		0.0	交通
	公示価格	[99.7]	[100]	[100]	[103.0]	55,600		環境	0.0	環境	+22.5	
	64,300 円/㎡	100	[100.0]	[118.8]	100			画地	0.0	行政	-3.0	
								行政	0.0	その他	0.0	
								その他	0.0			
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			標準化補正	交通			交通
	円/㎡	100	[]	[]	100			環境		環境		
								画地		行政		
								行政		その他		
								その他				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況要因の	[一般的要因]	コロナ禍の収束は見えないがワクチンによる景気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する。						
	前年標準価格	56,200 円/㎡				[地域要因]	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。地域要因に影響がある街路条件や環境条件等の変化はない。					
-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地					[個別的要因]	市場競争力に影響を及ぼす個別的要因の変化は特でない。				
標準地番号	円/㎡											
変動率	年間	-1.2 %	半年間	%								

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	印
鑑定評価額	57,500,000 円		1㎡当たりの価格		67,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和3年1月]	52,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月11日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市天川大島町一丁目3番33外				地積 (㎡)	853 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 200)				
	1:1	事務所 S1	国道沿いにカーディーラーなどの連たんする地域	南西20m国道、三方路	水道、下水	前橋 2.2km		(その他) (90, 200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 230 m、西 270 m、南 50 m、北 0 m		標準の使用	低層事務所店舗併用地							
	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										
	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 近商 (90, 200) 規制				
	地域要因の将来予測	国道沿いにカーディーラー等が連担する路線商業地域であり、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いるが、新型コロナウイルス感染拡大の影響による地価の下押しリスクが懸念されている。										
(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		68,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		40,700 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、コロナ禍による下押しリスクが懸念される。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う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、直接法を適用し賃賃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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	標準地番号	前橋5-8					67,500		交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]			交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況	[]		一般的要因				
	前年標準価格		67,600 円/㎡			[]		前橋市は人口微減、高齢化率上昇。土地取引件数安定、新設住宅着工戸数は減少。旧郡部の需要は弱い。コロナ禍の影響は地域で異なる。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		代表標準地 標準地			[]		地域要因				
	標準地番号		円/㎡			[]		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下押しリスクが懸念されている。				
公示価格		円/㎡		[]		100		個別的要因				
変動率		年間	-0.3 %	半年間	%	特筆すべき個別的要因の変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定		
前橋(県)5-8	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 堀口 由紀子 印		
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3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月5日	(6)路線価	[令和3年1月]	67,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市天川原町一丁目20番8外				地積(㎡)	745	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)						
	1.5:1	店舗兼共同住宅S2	中規模の小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域	北16m市道	水道、ガス、下水	前橋1.7km	(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東140m、西180m、南20m、北50m		標準的使用	低層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約25m、規模750㎡程度、形状長方形		地域的特性	市街地外周部に位置する路線商業地域								
	特記事項	街路	16.0m市道	交通施設	前橋駅南東方1.7km	法令規制	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	85,100 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、需要は回復しつつある。取引自体は多くはなく規模等には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担する地域である。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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	前橋5-8	[99.7]	100	100	[100.0]	85,200	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	0.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	環境	0.0	画地	環境	-24.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]		標準化補正	行政	0.0	行政	行政	0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続			[要因]	人口、土地取引件数は減少傾向。取引価格は旧市内は横ばい～やや下落、旧郡部は下落傾向。コロナ渦の影響の程度は業種により異なる。							
	前年標準価格	84,000 円/㎡				[地域]	市街地南方の路線商業地域。飲食店等の店舗が連担している。業種、業態によりコロナ渦の影響の程度は異なる						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地			[個別的]	個別的な要因に変動はない。						
	標準地番号												
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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 印
鑑定評価額	19,400,000 円	1㎡当たりの価格	59,000 円/㎡	

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市三俣町一丁目14番23				地積 (㎡)	329 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商 (80,200)							
	1:1.5	店舗 S2	店舗、営業所、併用住宅等が混在する近隣商業地域	南16m県道	水道、下水	三俣400m	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 260 m、西 300 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用	低層店舗地									
	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												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m県道	交通施設	三俣駅 北西方400m 法令 近商 (80,200) 規制							
	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により引続き下落傾向を示すものと思料する。												
(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		60,200 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		30,600 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たものの、新型コロナウイルス感染症の影響により引続き市場は弱含みとなっている。また、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にある。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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号	前橋5-8								交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	64,300 円/㎡	[99.7] / 100	100 [100.0]	100 [108.7]	[100.0] / 100	59,000			環境	0.0		環境	+10.9
										画地	0.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(9) 指定基準地	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100				交通			交通	
										環境			環境	
										画地			行政	
										行政			その他	
										その他				
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況	[一般的要因] 個人消費は一部に下押し圧力があるが徐々に持ち直しており、5月の新車販売台数も伸び、4月の大型小売店売上高も微増である。									
	前年標準価格	59,500 円/㎡			[地域要因] 幹線道路沿いの沿道業務地域で、値頃感から有効需要が出てきたものの、新型コロナウイルスの影響により引続き弱含み。									
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	代表標準地 標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	円/㎡												
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	-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 印
鑑定評価額	9,010,000 円	1㎡当たりの価格	117,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	91,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市千代田町四丁目7番18外「千代田町4-7-8」				地積 (㎡)	77	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80, 600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100, 600)						
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 80 m、南 20 m、北 50 m		標準的使用	中層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口 約 9 m、奥行 約 12 m		規模	110 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	市街地中心部の普通商業地域	街路	10 m市道	交通施設	前橋駅 北西方1.3km	法令規制	商業 駐車場整備地区 (100, 600) 防火				
	地域要因の将来予測	近隣地域の周辺では新型コロナウイルス感染症によるクラスターが散見され、客足が遠のく等コロナ禍による影響を強く受けている。今後も当面地価は下落基調で推移すると予測する。											
(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	角地	+5.0						
(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	91,100 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、対象標準地のある銀座通りは百貨店や飲食店舗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を強く受け地価下落が拡大した。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、収益性に反映しが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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	公示価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100							
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100								
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因	[一般的要因]	県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい状況にあるが、個人消費を中心に基調としては持ち直している。						
	前年標準価格		121,000 円/㎡				[地域要因]	近隣地域の周辺では新型コロナウイルス感染症に伴うクラスターが散見され、コロナ禍による影響を強く受けている。					
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		代表標準地 標準地					[個別的要因]	土地についての個別的要因に変動はないが、昨年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。				
	標準地番号		前橋5-1				公示価格		119,000 円/㎡		変動率		年間 -3.3 %

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)5-11	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清 印
鑑定評価額	13,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	83,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	67,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和3年6月11日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市三河町一丁目3番4「三河町1-3-3」				地積 (m ²)	162	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600)					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 160 m、北 40 m				標準の使用	中層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約 9.0 m、奥行約 18 m、規模 160 m ² 程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	中央前橋駅に近い県道沿いの商業地域。	街路	2.2 m 県道	交通施設	中央前橋駅 南西方 90m	法令規制	商業 (100,600) 防火			
地域要因の将来予測	前橋駅と中央前橋駅を繋ぐ県道沿線に位置し、小売店・飲食店等が混在する旧来からの商業地域であるため、新型コロナウイルス感染拡大の影響は強い。当面は地価は下落乃至弱含み傾向にて推移するものと見込まれる。											
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	84,300 円/m ²									
	収益還元法	収益価格	51,200 円/m ²									
	原価法	積算価格	/ 円/m ²									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は市街中心部及び周辺部の商業地域である。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横這い傾向が見られつつある。近隣地域は中央前橋駅に近い県道沿い商業地域で需要は比較的堅調だったが近時コロナ禍の影響を強く受けている。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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	前橋5-1	[98.3] 100	100 [105.0]	100 [133.9]	[100.0] 100	83,200		標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動状況	一般的要因 [] 前橋市は人口微減、高齢化率上昇。土地取引件数安定、新設住宅着工戸数は減少。旧郡部の需要は弱い。コロナ禍の影響は地域で異なる。							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地		地域要因 [] 中央前橋駅に近い県道沿いの飲食店等のある商業地域で需要は比較的堅調に推移してきたが、近時コロナ禍の影響を強く受けている。							
変動率	年間	-1.9 %	半年間	%	個別的要因 [] 特筆すべき個別的要因の変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)5-12	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清 印
鑑定評価額	14,300,000 円	1㎡当たりの価格	39,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 1.1倍
(2)実地調査日	令和3年6月11日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市亀里町338番2外			地積 (㎡)	365 ()	法令上の規制等														
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200)														
	台形 1:1.5	店舗兼住宅 W2	店舗、併用住宅等のほか農地が介在する調区内路線商業地域	南23.1m県道	水道	前橋大島 4.2km	(その他)														
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 230 m、南 50 m、北 0 m			標準の使用	低層店舗地															
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 25 m、規模 375 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																			
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	前橋大島駅 南西方4.2km	法令規制	「調区」(70,200)														
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内の旧来からの路線商業地域で需要はやや軟調である。将来的には新型コロナウイルス感染拡大の防止策が講じられ、景気を持ち直しが期待されるが、当面地価は弱含み傾向にて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	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		39,600 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格		23,600 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	同一需給圏は市街地周辺部の商業地域のほか隣接市の商業地域まで含んで広域的に形成される。主たる需要者は店舗、営業所等を目的とする市内法人が中心で、市外及び県外需要者の想定も可能。店舗の複合型化等の影響を受けて旧来型路線商業地の需要は軟調である。近隣地域は高崎駒形バイパス沿線の旧来からの路線商業地域であり、需要はやや軟調で、コロナ禍による下押しリスクが懸念されている。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う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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -3.0	交通 +5.0	環境 +45.0	行政 +11.0	その他 0.0
	標準地番号	前橋5-8	[99.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [163.9]	[100.0] / 100	39,100														
(9) 指定基準地	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100															
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況	一般的要因		前橋市は人口微減、高齢化率上昇。土地取引件数安定、新設住宅着工戸数は減少。旧郡部の需要は弱い。コロナ禍の影響は地域で異なる。													
	前年標準価格		39,300 円/㎡			地域要因		市街化調整区域内の路線商業地域で同一路線上に新規出店も見られるが店舗閉鎖もあり弱含み傾向。コロナ禍による影響が懸念材料。													
-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		個別的要因		特筆すべき個別的要因の変動はない。													
標準地番号		円/㎡		変動率		年間 -0.5 %		半年間 %													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(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	印
鑑定評価額	8,970,000 円		1㎡当たりの価格		64,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	51,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市昭和町二丁目230番3「昭和町2-2-7」				地積(㎡)	140	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)				
	1:3.5	店舗兼住宅S2	小売店舗のほか住宅等も混在する近隣商業地域	南西11m市道	水道、ガス、下水	前橋2.4km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東200m、西150m、南50m、北20m		標準的使用	低層店舗兼住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約6.5m、奥行約23.0m、規模140㎡程度、形状長方形									
	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			
	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、特に変動はなく今後も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	40,400 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存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存の商業地域であり、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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]	100				
(9)指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	100					
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	[要因] 新型コロナウイルス感染症の影響により景気の先行きは不透明。相対的に需要が弱い住宅地の地価は下落傾向を示している。							
	継続 新規			[地域] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、先行き不透明感増大により地価は下落傾向に有る。							
	前年標準価格 64,500 円/㎡			[個別的] 個別的的要因に変動はない。							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討										
	代表標準地	標準地									
	標準地番号	前橋5-8									
	公示価格	64,300 円/㎡									
	変動率	年間	-0.6 %	半年間	-0.3 %						

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 群馬土地株式会社. Includes details for 前橋(県)5-14, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 福田 清隆.

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (前橋市堀越町360番1), area (484 m²), and various valuation methods and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木村不動産鑑定士事務所	
前橋(県)5-15	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	木村 泰章 印
鑑定評価額	19,000,000 円		1㎡当たりの価格		124,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市表町二丁目24番14 「表町2-24-14」				地積 (㎡)	153 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600)準防 (その他)					
(2)近隣地域	1:2	宅地 W2	店舗、営業所等が建ち並び駅前商業地域	南25m県道	水道、ガス、下水	前橋 240m						
	範囲	東 130 m、西 40 m、南 130 m、北 0 m				標準的使用	低層店舗兼事務所地					
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 17 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	駅前商業地域	街路	25m県道	交通施設	前橋駅 北西方240m	法令規制	商業 (80,600)準防			
	地域要因の将来予測	前橋駅前広場に隣接する商業地域で希少性、選好性が高く、近傍には市街地再開発事業が進捗中であること等と相俟って需給動向は安定しており、今後も現状維持傾向にて推移すると予測する。										
(4)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	126,000 円/㎡			(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5)市場の特性	収益還元法	収益価格	91,000 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏は市街地中心街付近の繁華性の高い商業地域。需要者の中心は単独店型店舗の個人及び地元法人である。当地域は各種店舗、営業所等建ち並び駅前商業地域であり、希少性、選好性の高さから受給動向は安定している。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。											
(8)公示価格	代表標準地 標準地番号 前橋5-1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0
	公示価格 119,000 円/㎡	[98.4] 100	100 [105.0]	100 [89.8]	[100.0] 100	124,000		交通	0.0		交通	-1.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号 前橋(県)5-10	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-5.5
	前年指定基準地の価格 121,000 円/㎡	[96.7] 100	100 [105.0]	100 [89.8]	[100.0] 100	124,000		画地	+5.0		行政	0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格 円/㎡		価格変動状況 形成要因の	[要因]	県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。						
	-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			希少性の高い駅前商業地域であり、需要は底堅い。						
対年の検討	標準地番号 公示価格 円/㎡	円/㎡		[要因]	特に個別的要因に変化はない。							
	変動率	年間	%		半年間	%						