

鑑定評価書 (令和7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. 前橋(県)5-1, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士 海老沼 宏次. 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

Table with 7 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和7年1月]路線価又は倍率, 54,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

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: 前橋市上小出町三丁目18番13外. (2) 近隣地域: 東50m, 西20m, 南160m, 北440m. (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 71,300 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は前橋市内中心部近郊の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: 近隣地域は中低層の店舗を中心とした路線商業地域である. (8) 公示価格: 76,100 円/㎡. (9) 指定基準地: 前橋(県)5-2, 76,700 円/㎡. (10) 対象基準地の検討: 前年標準価格 69,100 円/㎡, 変動率 0.0%.

鑑定評価書 (令和7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, 三満不動産鑑定事務所. Includes 前橋(県)5-2, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 保坂 充勇. 鑑定評価額: 15,500,000 円, 1㎡当たりの価格: 76,700 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7年7月1日, 令和7年7月2日, 令和7年4月10日, 正常価格, 令和7年1月, 61,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 前橋市住吉町一丁目3番18. (2) 範囲: 東60m, 西20m, 南10m, 北300m. (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 78,300 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. (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は多様で適正賃料は見出しにくく. (8) 公示価格: 代表標準地 前橋5-15, 公示価格 76,200 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対年標準価格等の前か: 前年標準価格 76,700 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	群馬土地株式会社	
前橋(県)5-3	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 山田 智久	
鑑定評価額		19,400,000 円	1㎡当たりの価格		80,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月]	64,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月13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	前橋市表町一丁目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				
	1:4	店舗兼住宅S3	低層の店舗や住宅等が見られる混在型の商業地域	東8m市道	水道、ガス、下水	前橋390m		(その他)(90,400)				
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西40m、南30m、北150m				標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	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										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.0m市道	交通施設	前橋駅北西方390m	法令規制	商業(90,400)準防			
	地域要因の将来予測	中心市街地に近い前橋駅北口エリアの混在商業地域であり、需要は堅調なことから、地価は上昇傾向で推移していくものと予測される。										
(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	81,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	42,800 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の中心市街地周辺部に位置する商業地域。需要者は県内の店舗、事務所又は併用住宅等を目的とする法人又は個人事業者が中心である。全国的な景気の回復等により、商業地の土地需要についても回復傾向にあり、地価は横ばいからやや強含みで推移している。市場の中心となる価格帯については、取引事例が少なく取引形態も様々であることからそ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	同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を多数収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、収益物件も散見されるが、地域の賃貸市場に見合う賃料を収受し得ないため、収益価格は低位に求められたと見做す。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	円/㎡	[]	100	[]	[]	100					
(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	76,700 円/㎡	[100.0]	100	[100.0]	[95.5]	100		80,300			
(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	79,500 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/㎡							
	変動率	年間 +0.6 %	半年間	%								
	変動状況	<p>[要因] 人口は近年微減傾向で推移。緩やかな景気回復を背景に、住環境の優れる地域を中心として地価は回復傾向にある。</p> <p>[地域] 中心市街地周辺部の商業地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)5-4	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
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7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 56,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月4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	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 70 m、北 200 m			標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口約 25.0 m、奥行約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	郊外型の店舗が建ち並ぶ市街地近郊の路線商業地域	街路	20m県道	交通施設	新前橋駅 北方1.3km	法令規制	商業 (80,400)	
	地域要因の将来予測	県道沿いの既存路線商業地域であり、店舗の種類は大きな変動なく推移している。背後の住宅地域も人気エリアであり、今後も現状の華性を維持しつつ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	72,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	31,600 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近郊の路線商業地域である。需要の中心は飲食店や小売業その他事業を営む、前橋市内の法人や全国的に事業を展開する法人である。交通量が多い国道沿いの商業地域の商況は概ね堅調であるが、他の路線商業地域は取引価格はやや弱含み感がある。市場の中心価格帯は、画地規模や建物等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	近隣地域は中低層の店舗を中心とした路線商業地域であるが、賃料が投下資本に見合うような水準にないことから、収益価格はやや低位に求められたと思考する。比準価格は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、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	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 +2.0 交通 0.0 環境 +9.0 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号 前橋5-19	公示価格 79,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [107.8]	[100.0] 100	69,800			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 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 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
	前橋(県)5-2	前年指定基準地の価格 76,700 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.3]	[100.0] 100	69,500			
(10) 対象年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 69,800 円/㎡							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格 円/㎡	[要 因] 一般的 人口は減少傾向にあり、高齢化率も高めに推移している。既存商業地と路線商業地で需給動向が異なり、二極化が進んでいる。 [要 因] 地域 商況に大きな変化はなく、安定的に推移している。 [要 因] 個別的 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

鑑定評価書 (令和7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)石川不動産鑑定士事務所. Includes details for 前橋(県)5-5, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 石川 直美.

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7年7月1日 and 令和7年7月3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. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed analysis of the property and market conditions.

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)5-6	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	41,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	54,500 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	41,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和7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	前橋市問屋町二丁目6番1				地積 (m ²)	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	商業 (80,400)				
	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 m ² 程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	中小規模の倉庫、事務所、店舗等が連坦する問屋街	街路	16m市道	交通施設	新前橋駅 北方2.4km	法令規制	商業 (地区計画等) (80,400)		
	地域要因の将来予測	JR新前橋駅北方に位置する低層の倉庫や店舗が集積する商業地域。旧来からの問屋街で地域要因に特段の変動は見られず今後も現況を維持すると予測される。需要は底堅く、地価は概ね横ばいで推移すると予測される。									
(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	54,900 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	32,100 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	同一需給圏は前橋市及び隣接市の物流、問屋街等の特性を有する商業地域を中心とした圏域である。需要者は自社の事業用不動産として取得を目的とする中小企業や個人事業主が中心と考えられる。幹線道路背後に集約された既存問屋街のため供給は限定的で、画地規模がやや小ぶりなことから用途の多様性にやや劣り引合いが強いとは言いがたい。取引が少ない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	当該地域は問屋街として形成された商業地域である。旧来からの問屋街であり老舗企業が軒を連ねる。自社利用が多く土地価格に見合う賃料水準は形成されておらず収益価格は低位に試算された。典型的需要者は市場での代替競争不動産の取引価格を重視して意思決定を行う傾向にあり、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高いと見られる。よって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上記の通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/m ²)	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 -1.0 交通 +1.0 環境 +23.0 行政 -3.0 その他 0.0
	標準地番号	前橋5-8	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [119.3]	[103.0] 100	54,800				
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	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/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規									
	前年標準価格	54,500 円/m ²									
	-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/m ²									
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %								
	変動状況	[一般的要因] 人口は減少、土地取引件数は増加。中心市街地、既成商業地の需要は持ち直し、上昇～概ね横ばい。調整区域、旧郡部は引続き下落。 [地域要因] 新前橋駅北方の商業地域。小規模な既存問屋街であり商業繁華性はやや低い。価格に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 前橋(県)5-7, 群馬県, 群馬第1, 神林不動産鑑定株式会社.

1 基本的事項

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

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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年からの検討. Includes detailed analysis of land use, market conditions, and price adjustments.

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
前橋(県)5-8	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	64,700,000 円	1㎡当たりの価格	86,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	69,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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 140 m、西 180 m、南 20 m、北 50 m		標準の使用	低層店舗地									
	標準的画地の形状等	間口約 34 m、奥行約 22 m、規模		750 ㎡程度、形状 長方形										
	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	北16m市道	交通施設	前橋駅 南東方1.7km	法令規制 近商 (80, 200)						
	地域要因の将来予測	広幅員の市道沿いに低層～中層の飲食店や小売店舗等が建ち並ぶ地域。商況は概ね安定し地域要因に特段の変動はない。近隣地域及びその周辺では新規出店も散見され地価は上昇傾向を維持している。												
(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	86,800 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	50,000 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	同一需給圏は前橋市及び隣接市の路線商業地域の存する一円である。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需要は安定的である。成熟した路線商業地域であることから、背後地の取引は散見されるものの幹線道路沿いの取引は希少で、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は取れず、収益価格は低位に試算された。典型的な需要者は意思決定の際、実証性の高い比準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採用し収益価格を比較考量し、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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	前橋5-8	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [73.3]	[100.0] / 100	86,600	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	0.0
	公示価格	63,500 円/㎡						内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-26.0
								内訳	標準化補正	画地	0.0	地域要因	行政	0.0
								内訳	標準化補正	行政	0.0	地域要因	その他	0.0
								内訳	標準化補正	その他	0.0	地域要因		
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		内訳	標準化補正	交通		地域要因	交通		
	円/㎡						内訳	標準化補正	環境		地域要因	環境		
							内訳	標準化補正	画地		地域要因	行政		
							内訳	標準化補正	行政		地域要因	その他		
							内訳	標準化補正	その他		地域要因			
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	[要因]				人口は減少、土地取引件数は増加。中心市街地、既存商業地の需要は弱含み、路線商業の引き合いはあり二極化。旧郡部は引き続き下落。						
	前年標準価格	85,500 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。周辺地域では新規出店もあり、背後地の取引価格は強含みで推移。						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地		[個別的要因]				個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	円/㎡												
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	+1.5 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)5-9	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	39,100,000 円		1㎡当たりの価格	58,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月]	47,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月4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	前橋市三俣町一丁目29番2外				地積(㎡)	672	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)						
	1:1.2	店舗W1	店舗や共同住宅等が混在する近隣商業地域	北16m県道	水道、下水	三俣190m	(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東160m、西400m、南50m、北50m			標準的使用	低層店舗住宅併用地							
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約30m、規模600㎡程度、形状ほぼ長方形											
	地域的特性	特記事項	周辺住民向けの店舗が多い郊外の路線商業地域	街路	16m県道	交通施設	三俣駅北西方190m	法令規制					
	地域要因の将来予測	店舗や共同住宅、戸建住宅などが混在しており、土地利用は純化していない。商業性が高いとは言えないことから、今後は住宅系用途の割合が増えながら推移して行くものと予測する。											
(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	59,400 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	32,200 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内中心部近郊の近隣商業地域である。需要の中心は小売業やその他事業を営む前橋市及び周辺市町村の法人や個人等である。交通量が多い国道沿いの商業地域と比べ不動産需要はやや見劣りするが、周辺地域の居住人口に支えられ、共同住宅需要も見込まれる。市場の中心価格帯は、画地規模や建物等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	近隣地域は低層の店舗や併用住宅などが混在する近隣商業地域であるが、土地価格に見合うような賃料水準でないため、収益価格は低位に求められたと見做す。比準価格は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、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号	前橋5-8						標準化補正	交通	0.0		交通	-1.0
	公示価格	63,500 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [109.5]	[100.0] 100	58,000		環境	0.0		環境	+14.0
									画地	0.0		行政	-1.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	交通			交通		
	円/㎡							環境			環境		
								画地			行政		
								その他			その他		
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況 形成要因の	[一般的]	人口は減少傾向にあり、高齢化率も高めに推移している。既存商業地と路線商業地で需給動向が異なり、二極化が進んでいる。							
	前年標準価格	円/㎡			[地域]	商況に大きな変化はなく、安定的に推移している。							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地			[個別的]	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	%	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	8,780,000 円		1㎡当たりの価格		114,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月7日	(6)路線価 倍率種別	[令和7年1月] 路線価又は倍率	86,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月17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) (地区計画等) (100,600)				
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西80m、南20m、北50m			標準の使用	中層店舗地						
	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							
	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 (地区計画等) (高度利用地区)		
	地域要因の将来予測	小売店舗や飲食店が建ち並び普通商業地域で、客足が回復し地価は上昇に転じており、今後も当面地価は上昇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			116,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			86,800 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。対象基準地のある銀座通りは百貨店や飲食店舗等が多く立地する商業地域で、客足は回復傾向にあり、地価は上昇に転じている。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	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]	100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路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		標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他	
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況の要因	[一般的要因] 県内景気は持ち直しているものの、先行きにおいては物価上昇や米国の通商政策による影響に注意が必要である。						
	前年標準価格		113,000 円/㎡			[地域要因] 近隣地域及びその周辺においては、市街地再開発事業が進められており、土地需要への好影響が期待される。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		代表標準地 標準地			[個別的要因] 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。						
	標準地番号		前橋5-1									
	公示価格	113,000 円/㎡										
	変動率	年間	+0.9 %	半年間	+0.9 %							

鑑定評価書 (令和7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, 三満不動産鑑定事務所. Includes 前橋(県)5-11, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 保坂 充勇. 鑑定評価額: 13,100,000 円, 1㎡当たりの価格: 80,800 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. Values include 令和7年7月1日, 令和7年7月2日, 令和7年4月10日, 正常価格, 令和7年1月, 65,000 円/㎡, 倍率種別.

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: 前橋市三河町一丁目3番4. (2) 範囲: 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, 比準価格 82,500 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、これに補修性を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である. (8) 公示価格: 前橋5-1, 113,000 円/㎡. (9) 指定基準地の検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の前年標準価格の検討: 前年標準価格 81,000 円/㎡. Includes detailed tables for (8) and (9) showing various adjustment factors like 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, 其他.

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)5-12	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 山田 智久	
鑑定評価額	12,700,000 円		1㎡当たりの価格	38,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月13日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市亀里町338番3				地積(㎡)	330	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	「調区」(70,200) (その他)							
(2)近隣地域	範囲	東150m、西40m、南50m、北0m			標準的使用	低層店舗地								
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約18m、規模320㎡程度、形状正方形			(4)対象基準地の個別的要因	形状	0.0							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路				2.2m県道	交通	前橋駅南西方5.6km	法令	「調区」(70,200)		
	地域要因の将来予測	郊外に位置する市街化調整区域の路線商業地域であるが、店舗等の需要の回復に伴い、地価は回復基調で推移していくものと予測される。												
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,200 円/㎡		(6)市場の特性	同一需給圏は前橋市内及び周辺市の幹線道路沿い及びその背後に位置する商業地域。需要者は県内の店舗、事務所又は併用住宅等を目的とする法人又は個人事業者が中心である。全国的な景気の回復等により、商業地の土地需要についても回復傾向にあり、地価は概ね横ばい傾向で推移している。市場の中心となる価格帯については、取引事例が少なく取引形態も様々であることからその把握は困難である。								
収益還元法	収益価格	21,300 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	同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を多数収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、収益物件も散見されるが、地域の賃貸市場においては土地価格に見合う賃料を収受し得ないため、収益価格は低位に求められたと見られる。よって、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	-3.0
	標準地番号	前橋5-8	[100.0]	100	100	[100.0]	38,500		交通	0.0	交通		+5.0	環境
(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	[]	100		交通	0.0	交通		0.0	環境	+11.0
(10)対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動状況の要因	[要因]	人口は近年微減傾向で推移。緩やかな景気回復を背景に、住環境の優れる地域を中心として地価は回復傾向にある。								
	前年標準価格	38,600 円/㎡					[地域]	郊外の路線商業地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。						
-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	[個別]	個別的要因に変動はない。										
標準地番号	標準地	標準地												
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	(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	8,890,000 円		1㎡当たりの価格		63,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月]	51,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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、形状ほぼ整形												
	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、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	64,800 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	39,100 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全般の既存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集客効果を得ているため、需要は堅調であり、地価は横這い、上昇傾向を示している。使用目的、規模により取引価格が異なるため、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	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	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	[]	[]								
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[要因]	景気は回復傾向に有るが不確定要素も存在する。利便性が良好な商業地への需要は堅調に推移している。								
	前年標準価格	63,500 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改善が見受けられる商業地の地価は横這い傾向に有る。							
	-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]	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	前橋5-8												
公示価格	63,500 円/㎡													
変動率	年間	0.0 %	半年間	0.0 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
前橋(県)5-14	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	16,600,000 円	1㎡当たりの価格	34,200 円/㎡	

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市堀越町360番1				地積 (㎡)	484 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(都)近商 (80, 200)							
(2) 近隣地域	1:2	店舗 S2	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	西14m県道	水道、下水	大胡 1.1km	(その他)							
	範囲	東 30 m、西 50 m、南 250 m、北 230 m		標準の使用	低層店舗地									
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 32 m、規模 480 ㎡程度、形状 長方形		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	1.4 m 県道	交通施設	大胡駅 西方1.1km	法令規制	(都)近商 (80, 200)		
	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、地価は商況の回復が見込めないことから下落傾向にて推移すると予測する。												
	(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,200 円/㎡										
(6) 市場の特性	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/㎡											
	(4) 対象基準地の個別的要因	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	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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	前橋5-8	[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [185.8]	[100.0] / 100	34,200	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+4.0
(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	-1.0	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+4.0	
(10) 対年間の標準価格の動向	公示価格	63,500 円/㎡												
	前年標準価格	34,700 円/㎡												
	変動率	年間	-1.4 %	半年間	%									
	変動状況	<p>一般的要因] 景気は緩やかな回復傾向にある。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。</p> <p>地域要因] 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。</p> <p>個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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	
鑑定評価額	19,400,000 円		1㎡当たりの価格		127,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月]	98,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7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	範囲	東130m、西40m、南130m、北0m				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10m、奥行約17m、規模170㎡程度、形状ほぼ長方形				(4)対象基準地の個別的要因	ない					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制							
	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。										
(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/㎡		(6)市場の特性	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、営業所等建ち並ぶ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。						
収益還元法	収益価格	87,400 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	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、標準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公示価格	代表標準地 標準地番号 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 113,000 円/㎡	[100.9] 100	100 [105.0]	100 [85.5]	[100.0] 100	127,000		交通	0.0		交通	-1.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通	0.0		交通	-1.0
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規	前年標準価格 125,000 円/㎡		価格変動状況 要因の	一般的 [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			[地域] 希少性の高い駅前商業地域であり、需要は底堅い。							
	標準地番号	標準地			[個別的] 特に個別的要因に変化はない。							
	公示価格 円/㎡	円/㎡										
変動率	年間	+1.6 %	半年間	%								