

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, 不動産鑑定士事務所. Includes values for 高崎(県)5-1, 群馬県, 群馬第 2, 氏名, 不動産鑑定士 星 憲洋.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 72,800,000 円, 1 m²当たりの価格, 289,000 円/m².

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, [令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率, 230,000 円/m², 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 (1-10) and multiple columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 高崎市檜物町 1 6 2 番. (2) 範囲: 東 50 m, 西 50 m, 南 80 m, 北 50 m. (3) 最有効使用の判定: 中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 311,000 円/m²; 収益還元法, 収益価格 192,000 円/m²; 原価法, 積算価格 / 円/m²; 開発法, 開発法による価格 / 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は高崎駅周辺部に存する価格水準高位の商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 貸テナント等は多く存し価格形成に資するとも見られるが、需要が堅調な地域であるため、自己利用を目的とした取引が多く見られ市場がそれに牽引されている状態では、収益獲得を前提とする需要者は殆ど存していない. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 高崎5-2, 公示価格 292,000 円/m². (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) 対象基準地の検討: -1 対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 280,000 円/m²; -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/m², 変動率 年間 +3.2 % 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, 氏名. Includes 高崎(県)5-2, 群馬県, 第2, 岡田 忠彰.

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10日.

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 analysis of land characteristics, comparison methods, and market conditions. Includes terms like '高崎市栄町3番5外' and '高崎(県)5-4'.

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)5-3	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸
鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	81,700 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	[令和7年1月] 路線価又は倍率	65,000 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		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	高崎市本町28番2外				地積(㎡)	273	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) 防火 (その他) 居住誘導区域内(100,400)						
(2) 近隣地域	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	高崎1.6km							
	範囲	東300m、西250m、南20m、北70m		標準的使用	2階建程度の店舗、事務所併用地								
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状長方形					(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
	地域的特性	特記事項	市街地中心部の繁華性に乏しい既存商業地域	街路	20m国道	交通施設			高崎駅北西方1.6km	法令規制	商業居住誘導区域内(100,400) 防火		
	地域要因の将来予測	市中心部の既存商業地域で、繁華性に乏しいものの、活性化に向けた取り組みにより新規出店も見られる。中心商業地域の地価上昇の影響から近隣地域の地価はやや強含みで推移することが予測される。											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	83,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	48,900 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中心部の既存商業地域。需要者層は小規模な法人や個人事業者が中心である。当地域はJR高崎駅からやや離れているため人通りが少なく、商勢の衰退傾向が続いたが、近年は小規模な飲食店が複数出店するなど繁華性がやや回復している。なお、当地域における取引はほとんど見られないことから、取引の中心となる価格帯は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	類似の取引事例から判断して、求められた比準価格は地域の地価水準を示すものと思料される。一方、収益価格は低位に求められたが、家賃水準の不確かさや、テナントの動向が弱く空店舗が多いことなどを考慮すると、収益価格は精度に劣るものと思料する。よって、商業地域の取引事例を基に求められた比準価格にウエイトを置き、収益価格を比較考量し、さらに代表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 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0
	公示価格	高崎5-3	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [105.8]	[100.0] 100	81,400		交通	0.0		環境	+2.0
(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 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	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通	0.0		環境	0.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	標準地	標準地	標準地	標準地	内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0
	前年標準価格	81,300 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	標準地	標準地	標準地						
	標準地番号												
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	+0.5 %	半年間	%								
	変動状況	[要因] 一般的 [要因] 県内最大の商業都市で、高崎駅周辺は繁華性が高く、地価は上昇傾向にある。住宅地は生活利便性の高低により二極化が進んでいる。 [要因] 地域 [要因] 近年は飲食店や書店が出店し、小規模なイベントも開催されるなど、町ぐるみで活性化に取り組んでいる。 [要因] 個別的 [要因] 個別的的要因に変動はない。											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
高崎(県)5-4	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	56,700,000 円	1㎡当たりの価格	297,000 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8日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	235,000 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
(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	高崎市連雀町7番2				地積 (㎡)	191	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					
	1:2	店舗兼事務所 S5F1B	店舗兼事務所ビル、小売店舗が建ち並び商業地域	北16m市道	水道、ガス、下水	高崎 610m	(その他) (地区計画等) (90,600)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 40 m 標準的使用 中層店舗事務所併用地										
	標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 20 m、規模 191 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	中心部に近い古くからの商店や共同住宅等が混在する商業地域	街路	16.0 市道	交通施設	高崎駅 北西方610m 法令 (地区計画等) (90,600) 準防					
地域要因の将来予測	市中心部に近い商業地であり、各種飲食店や物販店等が建ち並び、繁華性が高い。今後も、一定の繁華性を維持しつつ推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(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	300,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	179,000 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、高崎市内の商業地域一円であるが、特に代替競争等の関係が強いのは、高崎市中心部の商業地域である。需要者の中心は群馬県内の事業者が中心であるが、投資目的の個人及び法人が見受けられる。取引は少なく、また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、同一需給圏内の多数の取引事例を採用し、当該事例に適切な補修性を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的な価格であり、説得力を有している。収益価格は、地価に見合った賃料水準が形成されていないこと等により低位に試算された。以上より、市場の実態を反映した比準価格を重視し、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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	標準地番号 高崎5-2							交通 0.0	環境 0.0	行政 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	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 円/㎡	[]	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						価格変動要因の	[一般的要因]	中心部では大規模な公共施設の整備が行われ、中心商業地の地価は上昇傾向にあるが、郊外は一部を除いて低迷している。			
	継続 新規	前年標準価格	287,000 円/㎡			[地域要因]			空き店舗の増加等、商業性は薄まる反面、駅近の利便性から住宅地としての潜在需要はある。			
-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]	特段の変動要因はない。				
標準地番号 公示価格 円/㎡												
変動率	年間	+3.5 %	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
高崎(県)5-5	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	112,000,000 円	1㎡当たりの価格	197,000 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9日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡ 倍
(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	
(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	高崎市鶴見町3番12				地積(㎡)	567	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) (100,400)					
	台形1:1.5	店舗S6	店舗、事務所、マンション等が混在する駅周辺の商業地域	西16m市道、南側道	水道、ガス、下水	高崎300m						
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西40m、南50m、北50m 標準的使用 中層店舗事務所併用地				標準的画地の形状等 間口約20m、奥行約25m、規模500㎡程度、形状ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	JR高崎駅西口に近接する商業地域	街路	16m市道	交通施設	高崎駅南方300m	法令規制	商業(100,400)準防			
	地域要因の将来予測	商業施設の連担性は高く、商況は安定している普通商業地域で、特に大きな変動はなく、今後も現状維持にて推移すると予測する。地価は上昇傾向にて推移すると予測する。										
(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	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	201,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	122,000 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商業地及び外周部の商業地域。需要者の中心は事業を目的とした県内外の法人及び地元個人事業者。商業施設の連担性は高く、商況は安定している普通商業地域であり、供給が少ないこと等から需要は堅調である。画地規模や取引価格はまちまちであり、市場での中心価格帯の把握は困難な状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には貸店舗、貸事務所も見受けられ収益性が重視される地域であり賃貸市場の成熟の程度は概ね普通である。しかしながら、現在の賃貸市場に於いては土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。なお、取引は賃貸よりも自用目的が多く信頼性のある事例を収集し得た。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量するとともに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 0.0 交通 -1.0 環境 +58.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号	高崎5-2					197,000					
	公示価格	292,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [158.0]	[105.0] 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	100 []	100 []	[] 100						
(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	192,000 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 +2.6 %	半年間 %									
	変動状況	[一般的] 景気は回復傾向にあるが先行き不透明。県内随一の商業都市で交通の要衝。人口は微減傾向。環境や利便性等の良否による二極化が顕著。 [地域] 店舗、事務所、マンション等が混在する駅周辺の商業地域で、需要は堅調。特に大きな変動はない。 [個別的] 個別的な要因に変動はない。										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
高崎(県)5-6	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	22,600,000 円	1㎡当たりの価格	86,100 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] 路線価又は倍率	72,000 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	高崎市中紺屋町2番1外				地積(㎡)	263	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70m、西20m、南70m、北300m			標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約25m、規模250㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	特にない					
(3) 最有効使用の判定	地域的要因	特記事項	街路	7.8m市道	交通施設	高崎駅北西方1km	法令規制					
	地域要因の将来予測	いわゆるアーケード街として栄えたかつての中心的既存商業地域であるが、夜の街の飲み屋以外のテナント需要は少ない。建物も古いものも多く、賃料の増額も困難だが、土地の潜在的需要は根強い。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	90,800 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	ない						
	収益還元法	収益価格	55,400 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。さやもーにスズランがオープンし、顧客の流れが変化することが期待されているが、今のところ地価への影響は見られず、テナント需要にも変化はない。反面、一定の規模があればマンションとしての需要が見込まれる。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	収益価格は、募集賃料と成約賃料との乖離も見られるなど、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと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、さらに前年基準地価格等との変動率も考慮し、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	[] 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	[] 100	[] 100	[] 100						
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動状況	[要因]	県内景気は、一部に弱めの動きがみられるが、緩やかに回復している。住宅投資は、弱めの動きとなっている。						
	前年標準価格	84,500 円/㎡				昼と夜とで地域性が変化するエリアである。スズランがさやもーに移転してきたが、顧客の流れに変化は見られない。						
対年の検討	-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	[要因]	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	高崎5-3										
	公示価格	85,200 円/㎡										
	変動率	年間	+1.9 %	半年間	+1.1 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
高崎(県)5-7	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	25,300,000 円	1㎡当たりの価格	70,000 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8日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	56,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年6月24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	高崎市八千代町一丁目1番9 「八千代町1-12-8」				地積 (㎡)	362 ()	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) (その他) (90,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東280m、西150m、南100m、北20m 標準的使用 中層店舗事務所併用地							
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約23m、規模350㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	高崎駅 西方1.9km	法令規制	近商 (80,200)		
	地域要因の将来予測	店舗事務所							
(3) 最有効使用の判定	中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	70,900 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。高崎市近郊の商業地の地価については、横這いから微増傾向で取引されているものの、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	近隣地域は低層の店舗や併用住宅が建ち並ぶ近隣商業地域であるが、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。比準価格は同一需給圏内の類似地域内から商業地の取引事例を収集することができ高い説得力を有している。よって比準価格を重視し、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 標準地番号 高崎5-7	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	-1.0 -3.0 +10.0 0.0 0.0
	公示価格 73,700 円/㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [105.6]	[100.0] 100	70,100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
(9) 指定基準地	指定基準地番号 高崎(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 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	-1.0 -3.0 +10.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 73,500 円/㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [105.6]	[100.0] 100	70,100	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		
(10) 対年間の標準価格等	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 69,300 円/㎡			価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 中心部では大規模な公共施設の整備が行われ、中心商業地の地価は上昇傾向にあるが、郊外は一部を除いて低迷している。				
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 当該地域における、店舗、事務所の需要は回復基調にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %						

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)5-8	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	64,900,000 円	1㎡当たりの価格	85,400 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9日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月]	69,000 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			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	高崎市飯塚町字問屋町前1124番				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		近商 (80,200)			
	1:2	店舗兼事務所 S5	中層の事務所ビル、小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域	西20m市道	水道、ガス、下水	高崎問屋町 1km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 700 m、北 50 m 標準の使用 中層店舗事務所併用地									
	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 長方形									
	地域的特性	特記事項	比較成熟度の高い幹線市道沿いの路線商業地域	街路	20m市道	交通施設	高崎問屋町駅 西方1km	法令規制	近商 (80,200)		
	地域要因の将来予測	カーディーラーやガソリンスタンドのほか、中低層の店舗事務所が建ち並ぶ路線商業地域である。近年では事業所や店舗の新築工事も見られ、成熟度が増しているため、地価はやや強含み傾向にあると予測される。									
(3) 最有効使用の判定	中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	87,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	51,300 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	同一需給圏は高崎市内に存する幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。主な需要者はロードサイド型店舗を展開する法人及び地元資本の事業者等である。当該地域は比較的交通量が多く、高崎卸商社街やJR高崎問屋町駅にも近く利便性が良好であるため、オフィスビル等の需要が高まるなど業態の変化も見られる。借地利用形態が多く、供給が少ないため、市場の取引形態は様々で中心となる価格帯は見出しにくい状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は店舗、店舗併用住宅等が建ち並び、収益性を重視する商業地域ではあるものの、地方都市である高崎市に存する商業事業者向け賃貸市場成熟の程度が低い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、更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	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 -2.0 交通 +1.0 環境 -12.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 高崎5-7		[100.4] 100	100 [100.0]	100 [86.6]	[100.0] 100	85,400				
(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	[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。									
	継続 新規	[地域要因] ほぼ熟成した商業地域であるが、事業所の新設のほか中層のオフィスビルも建築されるなど、やや利用形態に変化が生じている。									
	前年標準価格 83,300 円/㎡	[個別的要因] 個別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										
	公示価格 円/㎡										
	変動率	年間 +2.5 %	半年間 %								

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	35,600,000 円	1㎡当たりの価格	73,000 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9日	(6)路線価	[令和7年1月]	62,000 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	高崎市江木町字観音沖622番4				地積 (㎡)	488	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)					
	台形 1:1.2	店舗 S1	小売店舗、飲食店、銀行等が建ち並ぶ路線商業地域	北西25m県道、背面道	水道、ガス、下水	高崎 1.8km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 200 m、南 30 m、北 50 m 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 20 m、奥行約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	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)			
	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、商況の変化は乏しいものの、立地優位性から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	74,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	47,000 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路線商業地域及び普通商業地域である。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、比較的中心地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により飛躍的な発展も見込まれないことから当該地域に対する選好性は業種によっては厳しい面を持つ。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	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 -2.0 交通 -3.0 環境 +6.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	高崎5-7	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [101.2]	[100.0] 100	73,100					
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]						
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		72,300 円/㎡		[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。			
	-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		円/㎡		[地域要因] 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。			
	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。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-10	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	8,580,000 円	1㎡当たりの価格	74,000 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8日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月] 60,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	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				地積 (㎡)	116	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)	
	1.2:1	店舗兼住宅 W2	低層の小規模店舗が建ち並ぶ路線商業地域	南東10m県道	水道、下水	高崎問屋町 720m	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 600 m、北 600 m 標準の使用 低層店舗住宅併用地						
	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						
	地域的特性	特記事項	県道沿いの近隣型路線商業地域	街路 10m県道	交通施設	高崎問屋町駅 南方720m	法令規制 近商 (80,200)	
	地域要因の将来予測	交通量の多い主要幹線道路沿いであるが、特筆すべき商業施設はなく繁華性は低いことから、出店意欲は低い。しかし、景気回復に加え、背後住宅地の需要の増大による地価上昇の影響もあり、地価は上昇傾向にある。						
(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				75,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格				45,600 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市街地周辺の幹線道路沿いの路線商業地域及び周辺の普通商業地域である。需要の中心は店舗等の経営を目的とする個人事業主や法人が見込まれる。繁華性は低く、近年は住宅への転用も見られるものの、交通量が多いことから、土地需要は底堅いが、特筆すべき商業施設はなく、現状維持傾向で推移している地域である。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	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中心に、収益価格を関連付け、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	
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		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	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 街路交通環境行政 その他	
(10) 対年の標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討						価格変動要因の	[一般的要因] 県内最大の人口を有する。交通拠点性を活かし高崎駅周辺では開発が進むが、利便性の劣る郊外は人口減少等により低迷が続いている。
	継続 新規							
	前年標準価格	73,500 円/㎡					[地域要因] 交通量の多い県道沿いの商業地であるが、商勢はやや弱く、最近では住宅地への移行も見られる。	
	-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							
	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 高崎5-7							
	公示価格	73,700 円/㎡						
	変動率	年間 +0.7 %	半年間 +0.4 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-11	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額	6,560,000 円	1 m ² 当たりの価格	48,600 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 9日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(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	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	高崎市新町字笛木境 2 2 7 1 番 4				地積 (m ²)	135	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	店舗兼住宅 W2	小規模小売店舗が建ち並ぶ商業地域	南東18m県道	水道、ガス、下水	新町 300m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 220 m、西 50 m、南 120 m、北 120 m			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 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	駅前通りの既存商業地域	街路 1 8 m 県道	交通施設	新町駅 北東方300m	法令 商業 (80, 400) 規制	
	地域要因の将来予測	既存の小規模店舗は収益性が低く、商業性は低下が続く地価は下落が続くと見られるが、背後住宅地の好調な需要の下支えにより、徐々に安定化傾向へ向かうと予測する。						
(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	49,700 円/m ²					
	収益還元法	収益価格	26,100 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	同一需給圏は高崎市及び周辺市町の商業地域及び商住混在地域である。また住宅地化も垣間見えるため周辺の住宅地域も含まれる。主たる需要者層は店舗又は併用住宅を目的とする個人及び店舗等を目的とする地元法人等である。商圏は小さく地元在住者が大半で他からの集客力は弱い。既成商業地の需要は限定的で回復は見通せない。取引が少なく取引目的も多様であるため、市場の中心的価格帯の把握はやや困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商況の衰退により閉鎖店舗も多く、住宅も目立ち始め貨物物は殆ど見ることができず、多くは自用であるために賃貸市場は十分に成熟していない。そのため賃貸を前提とした収益価格は低く試算された。既存の店舗等は概ね自己利用されていることから、自己利用目的で取引された事例から求めた比準価格は市場行動と合致しており実証性を有する。従って比準価格を標準とし、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	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
	標準地番号 高崎5-7					48,500		地域要因
	公示価格	[100.4]	100	100	[100.0]			街路 -1.0 交通 0.0 環境 +59.0 行政 -3.0 その他 0.0
	73,700 円/m ²	100	[100.0]	[152.7]	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/m ²)	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	[]			地域要因
	円/m ²	100	[]	[]	100			街路 交通 環境 行政 その他
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[要因]	交通網の拠点都市であり県内随一の商業都市。高崎駅周辺等を中心に地価上昇が進むが、旧郡部等では衰退も見られ二極化傾向にある。		
	前年標準価格	49,000 円/m ²				[地域]	顧客流出、住宅地化の進行により、商勢衰退が進み、需要は弱含みとなっている。	
	-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						[個別]	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/m ²						
	変動率	年間 -0.8 %	半年間 %					

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	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-13	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	5,110,000 円	1㎡当たりの価格	28,700 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9日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	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	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	高崎市吉井町吉井字通町75番1				地積 (㎡)	178	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)				
	不整形 1:4	店舗兼住宅 W2	中小規模店舗併用住宅が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	北9m国道	水道、下水	吉井 600m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 30 m、北 50 m			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 7 m、奥行約 25 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	旧吉井町中心部の近隣商業地域	街路	9m国道	交通施設	吉井駅 南東方600m	法令規制 (都)近商 (80, 200)			
	地域要因の将来予測	古くから吉井町の中心的な商業地域として形成されていたが、商況は長期衰退傾向にあり、駐車場確保の困難性等から徐々に住宅地へと移行していくものと予測する。									
(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	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	29,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	14,500 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	同一需給圏は旧吉井町を中心とする高崎市内のほか近隣市町の商業地域及び商住混在地域である。需要者は事務所・店舗をはじめ併用住宅利用を目的とした個人や小規模法人が中心と考えられる。旧郡部における既存商業地域の収益性は低下傾向が続いており、空き家が増えるなど空洞化が見られ不動産市場は低迷している。このため、近隣地域での取引は乏しく、市場の中心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	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、土地価格に見あう賃貸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	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 +4.0 環境 -22.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 甘楽5-1	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [81.1]	[97.0] 100	28,600					
(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 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 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	富岡(県)5-1 前年指定基準地の価格	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [117.5]	[97.0] 100	28,700					
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		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。					
	前年標準価格	29,200 円/㎡				[地域要因]	郊外大型店への顧客流失等により、商況は衰退傾向にあり、需要は低迷している。				
	-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。						
	代表標準地 標準地	標準地番号 公示価格 円/㎡									
	変動率	年間	-1.7 %	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, 有限会社君島不動産鑑定士事務所. Includes 高崎(県)5-14, 群馬県, 群馬第2, 氏名, 不動産鑑定士 君島 准逸.

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, [令和7年1月] 路線価又は倍率, 39,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 高崎市菅谷町字滝社115番1外, 地積 575, 法令上の規制等. (2) 近隣地域: 範囲, 東400m, 西250m, 南30m, 北0m, 標準的使用, 低層店舗事務所併用地. (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 52,600 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 30,700 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郊外を中心とする路線商業地域及び沿道地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 収益価格は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こと及び賃貸需要の減退等により低位に試算された. (8) 公示価格とした: 代表標準地 標準地, 高崎5-7, 公示価格 73,700 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の検討: 対象標準地の価格, 前年標準価格 51,600 円/㎡, 変動率 年間 +0.4%, 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, 有限会社長壁不動産鑑定士事務所. Includes 高崎(県)5-15, 群馬県, 群馬第2, 氏名, 不動産鑑定士 長壁 治.

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 values like 85,000 円/m².

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

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (高崎(県)5-16), 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 (94,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (53,700 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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8日), (6)路線価又は倍率 (年1月), (2)実地調査日 (令和7年6月15日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (高崎市島野町字大岩994番1外), (2) 近隣地域 (東130m, 西210m, 南70m, 北50m), (3) 最有効使用の判定 (標準的使用と同じ), (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 53,700 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、高崎市及び前橋市内の郊外幹線道路又は準幹線道路沿い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 (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。), (8) 公示価格 (標準地 100, 公示価格 100), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格 100), (10) 対年標準価格等の前か (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	有限会社君島不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-17	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸
鑑定評価額	52,800,000 円	1㎡当たりの価格	197,000 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	[令和7年1月] 路線価又は倍率	155,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月16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	高崎市岩押町120番16外「岩押町19-3」				地積(㎡)	268	法令上の規制等	近商(80,300)					
	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		(その他)						
	1:2	事務所W1	事務所、店舗、住宅等が混在する沿道商業地域	北32m県道	水道、ガス、下水	高崎750m								
(2)近隣地域	範囲	東140m、西120m、南30m、北80m			標準的使用	低層店舗事務所併用地								
	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												
	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	交通施設	高崎駅東方750m	法令規制	近商(80,300)					
	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、地価は今後と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	200,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	129,000 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。当地域はJ R高崎駅への接近性が良好で、周辺には大規模な集客施設が立地していることから、不動産需要は旺盛である。しかし、売物件が極めて少ないため取引は限定的で、高額物件も見受けられる。また、画地規模はまちまちであり取引の中心となる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	近隣地域は収益性を重視する沿道の商業地域であるが、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、収益価格は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。一方、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、比準価格にウエイトを置き、収益価格を関連付け、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	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	高崎5-2								交通	0.0		交通	+4.0
	公示価格	292,000 円/㎡	[101.7] 100	100 [100.0]	100 [151.0]	[100.0] 100	197,000			環境	0.0		環境	+41.0
										画地	0.0		行政	+4.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(9)指定からの標準地	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通			交通		
	円/㎡								環境			環境		
									画地			行政		
									その他			その他		
(10)対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	192,000 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	+2.6 %	半年間	%									
	変動状況	[要因] 県内最大の商業都市で、高崎駅周辺は繁華性が高く、地価は上昇傾向にある。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] 供給不足から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。												

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, 株式会社コンサルティング4U. Includes 高崎(県)5-18, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 茂原 太年.

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, [令和7年1月] 路線価又は倍率, 340,000 円/m².

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: 高崎市旭町37番5外... (2) 範囲: 東20m, 西40m, 南60m, 北20m... (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 436,000 円/m²... (6) 市場の特性: 同一需給圏は高崎駅周辺の商業地域で... (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... (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 高崎5-1, 公示価格 517,000 円/m²... (9) 指定からの検討: 指定基準地番号 高崎(県)5-19, 前年指定基準地の価格 423,000 円/m²... (10) 対象基準地の検討: -1 対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 422,000 円/m², -2 基準地が共通地点... 変動状況の要因: 一般的 [要因] 県内随一の商業都市... 地域 [要因] 高崎駅近くの繁華性の高い商業地域... 個別的 [要因] 個別的要因に変動はない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁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 長壁 治
鑑定評価額	146,000,000 円	1㎡当たりの価格	437,000 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8日	(6)路線価	[令和7年1月]	340,000 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	高崎市栄町7番3「栄町14-4」			地積 (㎡)	334 ()	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, 400)					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 0 m、北 0 m			標準的使用	中高層店舗事務所併用地						
	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						
	地域的特性	特記事項	高崎駅前(東口)の商業地域	街路	40m県道	交通施設	高崎駅 東方200m 法令 規制 (地区計画等) (100, 400) 防火					
地域要因の将来予測	近年大規模集客施設の整備等により発展傾向にある高崎駅東口地域にあり、近時、一時凍結となった大規模再開発事業の再開により、今後も発展傾向で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	中高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	457,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	318,000 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準高度商業地域である。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資本が集まり、一時は新型コロナウイルスの影響で高崎駅東口周辺の再開発事業が凍結していたものの再開しており、土地需要は強く取引価格は高目のものもみられる。取引の中心となる価格帯は坪100万円～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	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中心に、収益価格を関連付け、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	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 +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 +9.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	公示価格	[100.4] 100	100 [105.0]	100 [113.4]	[100.0] 100	436,000	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 +3.0 環境 +9.0 行政 +1.0 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 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 +9.0 行政 +1.0 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 +3.0 環境 +9.0 行政 +1.0 その他 0.0		
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	423,000 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 +3.3 % 半年間 %
	変動状況	[一般的要因] 県内最大の人口を有する。交通拠点性を活かし高崎駅周辺では開発が進むが、利便性の劣る郊外は人口減少等により低迷が続いている。 [地域要因] 一時凍結されていた高崎駅東口の再開発事業は、事業計画を見直し、再開している。 [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)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-21	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額	39,100,000 円		1 m ² 当たりの価格	124,000 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 9 日	(6)路線価	[令和 7 年 1 月]	98,000 円/m ²
(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	高崎市上中居町 1 7 6 7 番				地積 (m ²)	315 ()	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) (その他) 特別業務地区						
(2)近隣地域	1.5:1	店舗 S2	店舗、共同住宅等が建ち並ぶ区画整理済みの路線商業地域	北32m県道	水道、下水	高崎 1.7km							
	範囲	東 110 m、西 60 m、南 30 m、北 80 m			標準的使用	低層店舗事務所併用地							
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 m ² 程度、形状 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	東毛広域幹線道路沿い路線商業地域	街路 3 2 m 県道				交通施設	高崎駅 東方 1.7km	法令規制	準工 特別業務地区 (60, 200)		
	地域要因の将来予測	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需要は多く、地域は発展的に推移し、それに伴い地価も上昇基調が続くと予測する。											
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	127,000 円/m ²										
	収益還元法	収益価格	74,300 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	同一需給圏は高崎市内の商業地域である。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等である。郊外型店舗等を中心とするロードサイドの商業地域で協業性、連担性に恵まれており、周辺住宅地域の需要増の影響等もあり、人気は底堅く不動産市場は安定的に推移している。市場における中心的価格帯は、規模や位置、利用目的等により多様であるため把握は困難である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	貸店舗、貸事務所等も見受けられるが、近隣地域では収益性を重視した取引市場は発達していない。一方で自己利用目的で実際の市場で取引された価格から導き出された比準価格は、実勢を反映した実証的且つ客観的な価格である。従って比準価格を重視し、収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記のとおり決定した。尚、当該決定額は代表標準地との均衡が得られており妥当である。												
(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/m ²)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0
	標準地番号	高崎5-3					124,000		交通	0.0		交通	+5.0
(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	環境	0.0	地域要因	環境	-34.0
	前年指定基準地の価格	円/m ²	[]	100	100	[]			画地	0.0		行政	+4.0
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[要因]	[地域]	[個別的要因]	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0
	前年標準価格	121,000 円/m ²							交通	0.0		交通	+5.0
	-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						環境	0.0		環境	-34.0
	標準地番号								画地	0.0		行政	+4.0
公示価格	円/m ²			行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0				
変動率	年間	+2.5 %	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, 有限会社 石田不動産鑑定士事務所. Includes 高崎(県)5-22, 群馬県, 群馬第2, 氏名, 不動産鑑定士 石田 寛.

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, [令和7年1月] 路線価又は倍率, 60,000 円/m², 倍率種別, 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) 近隣地域: 東0m, 西60m, 南280m, 北320m. (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 76,700 円/m². (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: 代表標準地 標準地 高崎5-7, 公示価格 73,700 円/m². (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) 対年標準価格等の前か: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 74,500 円/m².

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
高崎(県)5-23	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	71,500,000 円	1㎡当たりの価格	51,000 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9日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(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	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	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)			地積 (㎡)	1,401 ()	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)				
	1:1.2	店舗S2	中低層の店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域	東23m県道、三方路	水道、ガス、下水	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	範囲	東20m、西20m、南60m、北200m			標準的使用	低層店舗事務所併用地					
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約40m、規模1,200㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	大規模商業施設に隣接する群馬地区の路線商業地域	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)			
	地域要因の将来予測	商業施設の連担性は高く、商況は安定している路線商業地域で、特に大きな変動はなく、今後も現状維持にて推移すると予測する。地価は上昇傾向にて推移すると予測する。									
(3)最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地				(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	51,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	28,700 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旧群馬町を中心とする郊外の商業地域。需要者の中心は事業を目的とした県内外の法人及び地元個人事業者。商業施設の連担性は高く、商況は安定している路線商業地域であり、供給が少ないこと等から需要は堅調。画地規模や取引価格はまちまちであり、市場での中心価格帯の把握は困難な状況である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には貸店舗、貸事務所も見受けられ収益性が重視される地域であり賃貸市場の成熟の程度は概ね普通である。しかしながら、現在の賃貸市場に於いては土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。なお、取引は賃貸よりも自用目的が多く信頼性のある事例を収集し得た。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量するとともに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	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 +41.5 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号	高崎5-7					51,000				
	公示価格	73,700 円/㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [148.5]	[102.0] 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	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)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規									
	前年標準価格	49,900 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 +2.2 %	半年間 %								
	変動状況	[要因] 景気は回復傾向にあるが先行き不透明。県内随一の商業都市で交通の要衝。人口は微減傾向。環境や利便性等の良否による二極化が顕著。 [地域] 中低層の店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域で、需要は堅調。特に大きな変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コンサルティング4U	
高崎(県)5-24	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年	
鑑定評価額	44,700,000 円		1㎡当たりの価格	42,700 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	高崎市吉井町池字宮田8番2外				地積(㎡)	1,047	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)2住居(60,200)						
	1:2	店舗S1	低層の店舗が建ち並び路線商業地域	西12m県道、背面道	水道、下水	吉井1.6km	(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東0m、西70m、南340m、北200m				標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約40m、規模1,000㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	大型の商業施設が建ち並び旧吉井町における中心的な商業地域	街路	12m県道	交通施設	吉井駅北東方1.6km	法令(都)2住居(60,200)					
	地域要因の将来予測	低層の大型商業施設が建ち並び商業地域で、旧吉井町内としては繁華性が高いものの、旧郡部に位置し背後人口は減少傾向にあることから、今後も地価は弱含み傾向で推移すると予測する。											
(3)最有効使用の判定	低層店舗地					(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	22,200 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を含む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事業主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、規範性の高い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、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	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	0.0
	標準地番号	富岡5-2	[99.3]	100	100	[102.0]	42,600	標準化補正	交通	0.0	環境	+5.0	
	公示価格	33,900 円/㎡	100	[100.0]	[80.6]	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	地域要因	街路	0.0	
	富岡(県)5-1	[98.6]	100	100	[102.0]	42,500	標準化補正	交通	0.0	環境	+5.0		
	前年指定基準地の価格	35,200 円/㎡	100	[100.0]	[83.2]	100		画地	0.0	行政	+1.0		
								行政	0.0	その他	0.0		
								その他	0.0				
(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	[要因]				
	前年標準価格	43,000 円/㎡				県内随一の商業都市。JR高崎駅周辺等の開発が進み、特に中心部の土地需要は根強く、北関東の拠点都市として重要性が高まっている。							
	-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					[地域]							
	代表標準地	標準地					県道沿いの路線商業地域であるが、旧郡部に位置し、需要は弱含み傾向にある。						
	標準地番号					[個別的]							
	公示価格	円/㎡				個別的的要因に変動はない。							
	変動率	年間	-0.7%	半年間									