

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. Values include 伊勢崎(県)5-1, 群馬県, 第1, 87不動産鑑定事務所, 片柳 華絵.

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6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和7年7月4日, 正常価格, 令和7年1月.

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: 伊勢崎市曲輪町5番20外... (2) 範囲: 東50m, 西30m, 南50m, 北20m... (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: 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/㎡... (6) 市場の特性: 同一需給圏は、旧市中心部及び幹線道路沿いの近隣商業地域... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は街路条件や用途、地域類似性等の価格連性を認められる取引事例を採用し... (8) 公示価格とした: 代表標準地 標準地 伊勢崎5-3, 公示価格 58,300 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) 対年の標準価格の検討: 対年の標準価格の検討, 前年標準価格, 標準地番号, 公示価格, 変動率.

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, 一般財団法人日本不動産研究所前橋支所. Includes 伊勢崎(県)5-2, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士 原 孝幸.

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, 倍率種別, 36,000 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: 伊勢崎市今泉町二丁目944番9. (2) 範囲: 東100m, 西100m, 南30m, 北30m. (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 44,500 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は伊勢崎市内の中心部及び幹線道路沿いの既成商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域及びその周辺では自己使用不動産としての需要が中心. (8) 公示価格: 代表標準地 伊勢崎5-3, 公示価格 58,300 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) 対年標準価格等の前か: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 44,500 円/㎡.

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, 群馬土地株式会社. Includes details for 伊勢崎(県)5-3, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士 山田 智久.

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 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 伊勢崎市昭和町1630番1外. (2) 範囲: 東200m, 西200m, 南40m, 北10m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は伊勢崎市の中心市街地周辺部に位置する商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 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. (8) 公示価格: 代表標準地 伊勢崎5-3, 公示価格 58,300 円/m². (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格 40,600 円/m².

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 伊勢崎(県)5-4, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士 立木 圭.

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 49,000 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, (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) 対年標準価格等の前か. Includes detailed descriptions of the site and market conditions.

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
伊勢崎(県)5-5	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	47,700,000 円	1㎡当たりの価格	56,900 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和7年1月] 45,000 円/㎡ 倍
(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

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	伊勢崎市連取本町129番13				地積 (㎡)	838	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	事務所 S1	低層の店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	南18m県道	水道	伊勢崎 1.7km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 250 m、南 50 m、北 20 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 32.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	小規模店舗を中心に事務所、スーパー等の見られる県道沿いの路線商業地域	街路	18m県道	交通施設	伊勢崎駅 南西方1.7km	法令規制	近商 (80, 200)					
	地域要因の将来予測	店舗、事務所等の連担する市街地中心部に近い路線商業地域であるが、現状維持傾向にての推移が予測される。景気回復や背後住宅地の堅調な需要を背景に、地価はやや上昇傾向にて推移。												
(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			58,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格			28,300 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	同一需給圏は伊勢崎市街地及びその外縁部の幹線及び準幹線道路沿いの路線商業地域、並びに市街地商業地の範囲。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、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	対象基準地の標準価格 (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	伊勢崎5-3		100	100	100	56,900		交通	0.0	環境	-1.5	行政	+2.0
	公示価格	58,300 円/㎡	[100.0] 100	[100.0] 100	[102.5] 100	[100.0] 100		画地	0.0	行政	0.0	その他	+2.0	
								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	対象基準地の標準価格 (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	[ ]			交通		環境		行政		
	円/㎡	100	[ ]	[ ]	100		画地		行政		その他			
							その他							
(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 56,500 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	+0.7 %	半年間	%	価格変動要因		[ 一般的要因 ] 景気は回復傾向にあるが懸念材料も多く先行きは不透明。北関東有数の工業都市。人口は微増傾向。中心市街地の空洞化が加速している。 [ 地域要因 ] 中心部に近い路線商業地域で、店舗等の連担性、背後住宅地が有する豊富な顧客層に支えられ需要は底堅い。 [ 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 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 伊勢崎(県)5-6, 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 令和7年7月1日, 令和7年6月16日, 更地としての鑑定評価, 令和7年7月3日, 正常価格, 令和7年1月, 42,000 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: 伊勢崎市連取町3062番17. (2) 近隣地域: 東30m, 西50m, 南360m, 北230m. (3) 最有効使用の判定: 中高層店舗兼住宅地. (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 54,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は伊勢崎市全般の既成商業地域及び幹線道路及びその背後の商業地域. (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路線商業地域であり、収益物件も期待出来る地域である. (8) 公示価格: 代表標準地 伊勢崎5-3, 公示価格 58,300 円/m². (9) 指定基準地: 伊勢崎(県)5-4, 前年指定基準地の価格 58,400 円/m². (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 52,700 円/m², 変動率 年間 +0.4%.