

|          |              |        |          |              |
|----------|--------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 株式会社アイエヌ鑑定   |
| 太田(県)5-1 | 群馬県          | 第3     | 氏名       | 不動産鑑定士 坂村 光昭 |
| 鑑定評価額    | 39,000,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 98,400 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 4日 | (6)<br>路線<br>価 | [令和 7年 1月] | 78,000 円/m <sup>2</sup> |
| (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                       |
|            |              |          |             |                | 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)<br>基準地                 | 所在地及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                                    |                               | 太田市飯田町 6 9 9 番                                                                        |                            |                 |                                                        | 地積 (㎡)                                         | 396 ( )        | 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 )                                  |                |                                         |  |  |
|                            | 1:1.5                                                                                                                                                                                                                | 事務所 S3                        |                                                                                       | 事務所営業所等を中心に飲食店舗も多く混在する商業地域 |                 | 東18m市道                                                 |                                                | 水道、ガス、下水       | 太田 850m |                                                 | (その他)          |                                         |  |  |
| (2)<br>近隣地域                | 範囲                                                                                                                                                                                                                   | 東 100 m、西 0 m、南 200 m、北 200 m |                                                                                       |                            |                 | 標準的使用                                                  | 中層事務所地                                         |                |         |                                                 |                |                                         |  |  |
|                            | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                            |                               | 間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模                                                                |                            | 400 ㎡程度、形状 長方形  |                                                        |                                                |                |         |                                                 |                |                                         |  |  |
|                            | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                | 特記事項                          | 中心部周辺の商業地域                                                                            |                            | 街路 1 8 m市道      |                                                        | 交通施設                                           | 太田駅 南方850m     |         | 法令規制                                            | 商業 ( 80, 400 ) |                                         |  |  |
|                            | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                            |                               | 事務所、営業所等が建ち並び中心部周辺の商業地域である。周辺部の店舗事務所需要は依然底堅いことから、当面現状を維持しつつ発展的に推移し、地価は上昇傾向で推移すると予測する。 |                            |                 |                                                        |                                                |                |         |                                                 |                |                                         |  |  |
| (3)                        | 最有効使用の判定                                                                                                                                                                                                             |                               | 中層事務所地                                                                                |                            |                 |                                                        | (4)対象基準地の個別的要因                                 | ない             |         |                                                 |                |                                         |  |  |
| (5)鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                              |                               | 比準価格                                                                                  |                            | 100,000 円/㎡     |                                                        |                                                |                |         |                                                 |                |                                         |  |  |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                                |                               | 収益価格                                                                                  |                            | 49,400 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、太田市の幹線道路沿いの商業地域及びその背後の商業地域である。需要者の中心は飲食業、小売業を営む個人または法人である。当該地域は、事務所営業所等を中心に飲食店舗も多く混在する商業地域である。中心部周辺の商業地は店舗事務所需要は依然底堅く土地需要は堅調である。取引が少なく取引目的も多様であるため、市場の中心的价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 | 中低層事務所・店舗等も見受けられるが賃貸を目的とした収益物件は比較的少ない。商業事業者向けの賃貸市場の成熟度はやや低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等から収益価格は低位に試算された。比準価格は市内の類似地域に存する規範性の高い事例を中心に採用し試算したもので市場の実勢を反映しており説得力を有する。よって、代表標準地との検討を踏まえ、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。 |                               |                                                                                       |                            |                 |                                                        |                                                |                |         |                                                 |                |                                         |  |  |
| (8)公示価格とした                 | ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 太田5-3                                                                                                                                                                                         |                               | 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                                  |  |  |
|                            | 公示価格 87,500 円/㎡                                                                                                                                                                                                      |                               | [ 101.1 ]<br>100                                                                      | 100<br>[ 100.0 ]           | 100<br>[ 89.6 ] | [ 100.0 ]<br>100                                       | 98,700                                         |                |         | 交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |                | 交通 -1.5<br>環境 -9.0<br>行政 0.0<br>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                                              | 地域要因           | 街路                                      |  |  |
|                            | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                       |                               | [ ]<br>100                                                                            | 100<br>[ ]                 | 100<br>[ ]      | [ ]<br>100                                             |                                                |                |         | 交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                     |                | 交通<br>環境<br>行政<br>その他                   |  |  |
| (10)対象基準地の前年標準価格等の検討       | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 96,500 円/㎡                                                                                                                                                                        |                               |                                                                                       | 価格変動要因の形成状況                | [ 一般的要因 ]       | 群馬県東部に位置する市の一つで、人口は近年ほぼ横ばい傾向である。太田駅周辺では市街地再開発事業が進んでいる。 |                                                |                |         |                                                 |                |                                         |  |  |
|                            | -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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号                                                                                                                                                         |                               |                                                                                       |                            |                 | [ 地域要因 ]                                               | 地域要因に格別の変動はないが、地域の不動産市況は強含みで推移している。地価は上昇傾向である。 |                |         |                                                 |                |                                         |  |  |
|                            | 公示価格 円/㎡                                                                                                                                                                                                             |                               |                                                                                       |                            |                 |                                                        | [ 個別的要因 ]                                      | 個別的要因に変動はない。   |         |                                                 |                |                                         |  |  |
|                            | 変動率                                                                                                                                                                                                                  | 年間 +2.0 %                     | 半年間 %                                                                                 |                            |                 |                                                        |                                                |                |         |                                                 |                |                                         |  |  |

|          |              |          |            |                |
|----------|--------------|----------|------------|----------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | (有)前原不動産鑑定システム |
| 太田(県)5-2 | 群馬県          | 第3       | 氏名         | 不動産鑑定士 前原 徹児   |
| 鑑定評価額    | 56,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 94,000 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<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | [ 令和 7年 1月] | 70,000 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)<br>基準地                    | 所在地及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                      |                                                                                                                                                                                                     | 太田市飯田町187番1                                |                                                     |                           |                                                               | 地積<br>(㎡)              | 603<br>( )                                                | 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<br>の状況                            |                                                     | 接面道路の状況                   | 供給<br>処理施設<br>状況                                              | 主要な交通施設との<br>接近の状況     |                                                           | 商業<br>(80,400)    |                                                   |                |      |
|                               | 1:1.2                                                                      | 店舗兼住宅<br>W2                                                                                                                                                                                         | 店舗、事務所、営業<br>所等が建ち並ぶ沿道<br>商業地域             |                                                     | 東22m国道、<br>南側道            | 水道、<br>ガス、<br>下水                                              | 太田<br>1km              |                                                           | (その他)<br>(90,400) |                                                   |                |      |
| (2)<br>近隣<br>地域               | 範囲                                                                         | 東100m、西0m、南200m、北300m                                                                                                                                                                               |                                            |                                                     |                           | 標準的使用                                                         | 低層店舗事務所地               |                                                           |                   |                                                   |                |      |
|                               | 標準的画地の形状等                                                                  |                                                                                                                                                                                                     | 間口約20.0m、奥行約25.0m、規模500㎡程度、形状長方形           |                                                     |                           |                                                               |                        |                                                           |                   |                                                   |                |      |
|                               | 地域的特性                                                                      | 特記<br>事項                                                                                                                                                                                            | 北方地域において太田市浜<br>町第二地区第一種市街地再<br>開発事業が竣工した。 |                                                     | 街<br>路                    | 22m国道                                                         | 交通<br>施設               | 太田駅<br>南方1km                                              |                   | 法令<br>規制                                          | 商業<br>(80,400) |      |
|                               | 地域要因の<br>将来予測                                                              | 近年、低層店舗等の進出が多く、路線商業地域として発展傾向にある地域である。なお地価は需要が安定していること<br>等から、今後は上昇傾向で推移していくものと予測する。                                                                                                                 |                                            |                                                     |                           |                                                               |                        |                                                           |                   |                                                   |                |      |
| (3)                           | 最有効使用の判定                                                                   | 低層店舗事務所地                                                                                                                                                                                            |                                            |                                                     |                           |                                                               | (4)対象基準地<br>の個別的要<br>因 | 角地                                                        |                   |                                                   |                | +2.0 |
| (5)                           | 鑑定評価の手法<br>の適用                                                             | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                             | 比準価格                                       |                                                     |                           | 95,000 円/㎡                                                    |                        |                                                           |                   |                                                   |                |      |
|                               |                                                                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                               | 収益価格                                       |                                                     |                           | 54,900 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                                                                      | 同一需給圏は太田市における幹線道路沿い及びその背後の商業地域。需要者は、県内の飲食店、小売店等を営む個人及び法人である。中心部及びその周辺の商業地域は、景気回復及び市街地再開発事業の影響等により需要は回復しており、価格は上昇傾向が継続している。なお取引件数が少なく、市場の中心となる価格帯は見だしづらい状況にある。                                       |                                            |                                                     |                           |                                                               |                        |                                                           |                   |                                                   |                |      |
| (7)                           | 試算価格の調整・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由                                        | 評価対象不動産の存する近隣地域は、駐車場等のオープンスペースが広く、建築物から得られる収益とオープンスペースとの関係が一律ではなく、土地に帰属する適正な純収益を査定することが困難な側面を有することから、収益価格は流動的で規範性がやや劣る傾向にある。よって本件においては、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、代表基準地との均衡に留意のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。 |                                            |                                                     |                           |                                                               |                        |                                                           |                   |                                                   |                |      |
| (8)<br>公示<br>価格<br>とした        | ■ 代表基準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>太田5-3<br><br>公示価格<br>87,500 円/㎡                  | 時点<br>修正                                                                                                                                                                                            | 標準化<br>補正                                  | 地域要<br>因の比<br>較                                     | 個別的<br>要因の<br>比較          | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡)                                       | 内<br>訳<br>標準化<br>補正    | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域<br>要因          | 街路 -3.0<br>交通 -0.5<br>環境 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |                |      |
|                               |                                                                            | [101.1]<br>100                                                                                                                                                                                      | 100<br>[100.0]                             | 100<br>[96.5]                                       | [102.0]<br>100            | 93,500                                                        |                        |                                                           |                   |                                                   |                |      |
| (9)<br>指定<br>基準地<br>からの<br>検討 | 指定基準地番号                                                                    | 時点<br>修正                                                                                                                                                                                            | 標準化<br>補正                                  | 地域要<br>因の比<br>較                                     | 個別的<br>要因の<br>比較          | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡)                                       | 内<br>訳<br>標準化<br>補正    | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 地域<br>要因          | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                       |                |      |
|                               | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                          | [ ]<br>100                                                                                                                                                                                          | 100<br>[ ]                                 | 100<br>[ ]                                          | [ ]<br>100                |                                                               |                        |                                                           |                   |                                                   |                |      |
| (10)<br>対象<br>基準地<br>の前       | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 91,900 円/㎡                              |                                                                                                                                                                                                     |                                            | 価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般<br>的要<br>因 ]         | 県南東部の中心的工業都市で、人口は概ね横ばい傾向にあり再開発事業の影響等から市中心部を中心として不動産需要は回復している。 |                        |                                                           |                   |                                                   |                |      |
|                               | -2 基準地が共通地点（代表基準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br>□ 代表基準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡ |                                                                                                                                                                                                     |                                            |                                                     | [ 地<br>域<br>要<br>因 ]      | 発展傾向にある路線商業地域であり、同一路線上では新規店舗等の進出も見られ需要は安定している。                |                        |                                                           |                   |                                                   |                |      |
|                               | 変動率 年間 +2.3 % 半年間 %                                                        |                                                                                                                                                                                                     |                                            |                                                     | [ 個<br>別<br>的<br>要<br>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）

令和 7年 7月 9日提出  
太田(県)5-3 宅地-1

|          |              |        |          |              |
|----------|--------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | おおた不動産鑑定所    |
| 太田(県)5-3 | 群馬県          | 群馬第 3  | 氏名       | 不動産鑑定士 吉澤 雅己 |
| 鑑定評価額    | 22,100,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 88,500 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 8日 | (6)路線価 | [令和 7年 1月]<br>路線価又は倍率 | 70,000 円/㎡<br>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        |        | 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 |                                                                                                                                                                                                                     | 太田市新井町 5 2 0 番 1 4                                                                     |                       |             |                                                                         | 地積 (㎡)          | 250 ( )          | 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                                                                                                                                                                                                            |                                                                                        | 中小規模の営業所、店舗等が建ち並ぶ商業地域 |             | 北18m市道                                                                  | 水道、ガス、下水        | 太田 1.1km         |              | (その他)                   |                     |
| (2) 近隣地域                    | 範囲               |                                                                                                                                                                                                                     | 東 200 m、西 100 m、南 0 m、北 200 m                                                          |                       |             |                                                                         | 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 11.0 m、奥行 約 23.0 m、規模                                                             |                       |             |                                                                         | 250 ㎡程度、形状 ほぼ整形 |                  |              |                         |                     |
|                             | 地域的特性            | 特記事項                                                                                                                                                                                                                | 中心部を東西に横断する環状線沿いで、テナント需要もやや強含みが継続                                                      |                       | 街路          | 1 8 m市道                                                                 |                 | 交通施設             | 太田駅 南西方1.1km | 法令 商業 ( 80, 400 )<br>規制 |                     |
|                             | 地域要因の将来予測        |                                                                                                                                                                                                                     | 中心部の幹線道沿いの路線商業地域で、空室率の上昇等は見られず現状を維持するものと予測する。駅前再開発計画進展の波及効果は大きく、地価は上昇傾向で推移していくものと予測する。 |                       |             |                                                                         |                 |                  |              |                         |                     |
| (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 | ない               |              |                         |                     |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法          |                                                                                                                                                                                                                     | 比準価格 89,800 円/㎡                                                                        |                       |             |                                                                         |                 |                  |              |                         |                     |
|                             | 収益還元法            |                                                                                                                                                                                                                     | 収益価格 50,400 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                   |                  | 同一需給圏は太田市市内の中心商業地域及び幹線道路沿い等の路線商業地域。需要者の中心は事業所、店舗、駐車場等の利用又は複合ビル等の管理・運営を目的とする個人又は法人が中心。駅前再開発事業計画の具体的な進展が顕在化したことから、店舗・オフィス需要も高まり、景気の安定性と円安を背景とした不動産投資意欲も回復傾向が窺える。しかし、郊外大型店等への顧客の移動も否めず価格のバラツキから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 |                  | 中心部の再開発事業の波及効果の影響から店舗や事業所用地に対する需要は高まり底堅さが認められる。物件の市場滞留期間は長期化を有し土地価格に見合う賃料水準が得られず収益価格はやや低位に試算された。従って、類似性の強い事例を収集し、幹線道路沿いで取引時点も比較的新しく地域要因格差が少ない事例等採用し規範性ある比準価格が求められたので、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。          |                                                                                        |                       |             |                                                                         |                 |                  |              |                         |                     |
| (8) 公示価格                    | 規準とした価格          | □ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号                                                                                                                                                                                              |                                                                                        | 時点修正                  | 標準化補正       | 地域要因の比較                                                                 | 個別的要因の比較        | 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 内訳<br>標準化補正  | 街路交通環境画地行政その他           | 地域要因<br>街路交通環境行政その他 |
|                             |                  | 公示価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                         |                                                                                        | [ ]<br>100            | 100<br>[ ]  | 100<br>[ ]                                                              | [ ]<br>100      |                  |              |                         |                     |
| (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<br>標準化補正  | 街路交通環境画地行政その他           | 地域要因<br>街路交通環境行政その他 |
|                             |                  | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                   |                                                                                        | [ ]<br>100            | 100<br>[ ]  | 100<br>[ ]                                                              | [ ]<br>100      |                  |              |                         |                     |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等          | らの検討             | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 86,700 円/㎡                                                                                                                                                                       |                                                                                        |                       | 価格変動要因の形成要因 | 一般的要因 [ ] 再開発事業や建替事業の進捗とともに、各事業の波及効果への期待に高まりが見られ、地域経済の回復に向けた動きが続くものと予測。 |                 |                  |              |                         |                     |
|                             |                  | -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<br>■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 太田5-3<br>公示価格 87,500 円/㎡                                                                                                                                 |                                                                                        |                       |             | 地域要因 [ ] 幹線道沿いの路線商業地域で、テナントの入れ替わりはあるが、空室期間は短く収益性を含めた地価への影響は少なく需要は底堅く推移。 |                 |                  |              |                         |                     |
|                             |                  |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                        |                       |             | 個別的要因 [ ] 個別的要因に変動はない。                                                  |                 |                  |              |                         |                     |
|                             |                  | 変動率 年間 +2.1 % 半年間 +1.1 %                                                                                                                                                                                            |                                                                                        |                       |             |                                                                         |                 |                  |              |                         |                     |

## 鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 9日提出  
太田(県)5-4 宅地-1

|          |               |        |          |              |
|----------|---------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先           | 所属分科会名 | 業者名      | 西尾不動産鑑定事務所   |
| 太田(県)5-4 | 群馬県           | 第 3    | 氏名       | 不動産鑑定士 西尾 直人 |
| 鑑定評価額    | 104,000,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 64,200 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 8日 | (6)路線価 | [令和 7年 1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 51,000 円/㎡<br>倍 |
| (2)実地調査日   | 令和 7年 6月 24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                                                                                                                                                |                             | 太田市小舞木町 2 6 3 番                                                                   |                        |                  |                                                             | 地積 (㎡)          | 1,626 ( )      | 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 住居 ( 60, 200 )  |
|                             | 1:1.2                                                                                                                                                           | 店舗 S1                       |                                                                                   | 中規模の低層店舗等が増えつつある路線商業地域 |                  | 東16m市道、背面道                                                  | 水道、ガス、下水        | 太田 1.7km       |                                                     | (その他) ( 70, 200 ) |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                                                              | 東 50 m、西 0 m、南 150 m、北 60 m |                                                                                   |                        |                  |                                                             | 標準的使用           | 低層店舗地          |                                                     |                   |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                       |                             | 間口 約 36.5 m、奥行 約 45.0 m、規模 1,626 ㎡程度、形状 長方形                                       |                        |                  |                                                             |                 |                |                                                     |                   |
|                             | 地域的特性                                                                                                                                                           | 特記事項                        | 特にない                                                                              |                        | 街路               | 1 6 m市道                                                     | 交通施設            | 太田駅 南東方1.7km   | 法令規制                                                | 1 住居 ( 60, 200 )  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                                                                       |                             | 低層店舗等の進出が進み路線商業地として熟成度が増加している地域である。なお雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。 |                        |                  |                                                             |                 |                |                                                     |                   |
| (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                        |                                                                                   | 64,800 円/㎡             |                  |                                                             |                 |                |                                                     |                   |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                           | 収益価格                        |                                                                                   | 29,500 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、当市における低層の店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。中心となる需要者は、当市及び周辺市町を営業基盤とする事業者である。近年の需給動向は、雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場で需要の中心となる価格帯は、規模等により相当異なるため見出せない。 |                             |                                                                                   |                        |                  |                                                             |                 |                |                                                     |                   |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 自己事業目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方土地の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。従って比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。                     |                             |                                                                                   |                        |                  |                                                             |                 |                |                                                     |                   |
| (8) 公示価格とした                 | ■ 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 太田5-3                                                                                                                                                     |                             |                                                                                   |                        |                  |                                                             |                 | 交通 0.0         | 交通 +4.5                                             |                   |
| (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        | 環境 0.0         | 環境 +26.0                                            |                   |
|                             | 前年指定基準地の価格 円/㎡                                                                                                                                                  | [ 101.1 ]<br>100            | 100<br>[ 100.0 ]                                                                  | 100<br>[ 140.9 ]       | [ 102.0 ]<br>100 | 64,000                                                      |                 | 画地 0.0         | 行政 +7.0                                             |                   |
| (10) 対象基準地の検討               | -1 対象基準地の検討                                                                                                                                                     |                             |                                                                                   | 価格変動要因の形成状況            | [ 一般的要因 ]        | 雇用・所得環境は改善傾向にあるものの、資源・人材不足による物価高、為替リスク等による影響もあって不透明感が認められる。 | 内訳 標準化補正        | 行政 0.0         | その他 0.0                                             |                   |
|                             | ■ 継続 □ 新規                                                                                                                                                       |                             |                                                                                   |                        |                  |                                                             |                 | [ 地域要因 ]       | 周辺で行なわれた市街化区域編入による影響で、店舗等の新規出店が見られ近隣地域の商業繁華性が増している。 |                   |
|                             | 前年標準価格 62,900 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                                                                                                                                |                             |                                                                                   |                        |                  |                                                             |                 |                |                                                     |                   |
| (10) 対象基準地の検討               | □ 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/㎡                                                                                                                                                        |                             |                                                                                   |                        |                  |                                                             |                 |                |                                                     |                   |
| (10) 対象基準地の検討               | 変動率                                                                                                                                                             | 年間 +2.1 %                   | 半年間 %                                                                             |                        |                  |                                                             |                 |                |                                                     |                   |

|          |              |                         |                         |               |
|----------|--------------|-------------------------|-------------------------|---------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名                  | 業者名                     | 有限会社 津久井不動産鑑定 |
| 太田(県)5-5 | 群馬県          | 第3                      | 氏名                      | 不動産鑑定士 津久井 伸昭 |
| 鑑定評価額    | 22,700,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 80,000 円/m <sup>2</sup> |               |

## 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] | 63,000 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          |
|            |              |          |             |        | 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)<br>基準地                                                                                     | 所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                                    |                                 | 太田市飯田町9 8 5 番                                                         |                                                     |                       |                                                 |                                               | 地積<br>(㎡)          | 284                | 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<br>の状況                                     |                       | 接面道路の状況                                         |                                               | 供給<br>処理施<br>設状況   | 主要な交通施設との<br>接近の状況 |                                   | 商業<br>( 80, 400 ) |                             |       |  |
|                                                                                                | 1:1.2                                                                                                                                                                                                   | 診療所<br>S2                       |                                                                       | 小規模飲食店・医院<br>等が立地し、駐車場の<br>多い繁華街裏の商業<br>地域          |                       | 北8m市道                                           |                                               | 水道、<br>ガス、<br>下水   | 太田<br>500m         | (その他)                             |                   |                             |       |  |
| (2)<br>近隣<br>地域                                                                                | 範囲                                                                                                                                                                                                      | 東 250 m、西 250 m、南 200 m、北 150 m |                                                                       |                                                     |                       |                                                 | 標準的使用                                         |                    | 低層店舗地              |                                   |                   |                             |       |  |
|                                                                                                | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                               |                                 | 間口 約 15.8 m、奥行 約 18.0 m、規模                                            |                                                     |                       |                                                 |                                               | 284 ㎡程度、形状 ほぼ整形    |                    |                                   |                   |                             |       |  |
|                                                                                                | 地域的特性                                                                                                                                                                                                   | 特記<br>事項                        | 特になし。                                                                 |                                                     | 街<br>路                | 8 m市道                                           |                                               | 交通<br>施設           | 太田駅<br>南方500m      |                                   | 法令<br>規制          | 商業<br>( 80, 400 )           |       |  |
|                                                                                                | 地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                           |                                 | 基幹産業の業績の動向、太田駅周辺の再開発事業の影響及び波及効果等により、今後の中心商業地の動向について十分に注視する必要があると思われる。 |                                                     |                       |                                                 |                                               |                    |                    |                                   |                   |                             |       |  |
| (3)                                                                                            | 最有効使用の判定                                                                                                                                                                                                |                                 | 低層店舗地                                                                 |                                                     |                       |                                                 |                                               | (4)対象基準地の<br>個別的要因 | ない                 |                                   |                   |                             |       |  |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                                                                              | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                 |                                 | 比準価格                                                                  |                                                     |                       | 82,500 円/㎡                                      |                                               |                    |                    |                                   |                   |                             |       |  |
|                                                                                                | 収益還元法                                                                                                                                                                                                   |                                 | 収益価格                                                                  |                                                     |                       | 46,900 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、太田市の中心商業地域を中心に、太田市中心部、及び太田市内中心部の国道、県道沿いの商業地域の圏域。需要者の中心は、物販店、飲食店、営業所等の出店を希望する法人及び個人が中心である。太田駅周辺の再開発事業等の波及効果等から土地の需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。また、地域周辺の商業地の取引件数が少ないことから需要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・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由                                                         | 対象基準地の存する近隣地域は、店舗、駐車場等が立地する太田市の中心地に近い商業地域で、賃貸需要は比較的小なく、自用での店舗が中心で、事務所ビル等も見られ飲食物販等の店舗等が多く、賃貸市場としての商業事業者向けの賃貸市場の熟成度はやや低いことから、収益価格はやや低位に算定された。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、基準地価格から比準した価格の検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。 |                                 |                                                                       |                                                     |                       |                                                 |                                               |                    |                    |                                   |                   |                             |       |  |
| (8)<br>公示<br>規<br>準<br>と<br>し<br>た<br>価<br>格                                                   | □ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号                                                                                                                                                                                  |                                 | 時点<br>修正                                                              | 標準化<br>補正                                           | 地域要<br>因の比<br>較       | 個別的<br>要因の<br>比較                                | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡)                       | 内<br>訳             | 標準<br>化補<br>正      | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域<br>要因          | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |       |  |
|                                                                                                | 公示価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                             |                                 | [ ]<br>100                                                            | 100<br>[ ]                                          | 100<br>[ ]            | [ ]<br>100                                      |                                               |                    |                    |                                   |                   |                             |       |  |
| (9)<br>から<br>の<br>検<br>討<br>基<br>準<br>地                                                        | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                 |                                 | 時点<br>修正                                                              | 標準化<br>補正                                           | 地域要<br>因の比<br>較       | 個別的<br>要因の<br>比較                                | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡)                       | 内<br>訳             | 標準<br>化補<br>正      | 街路                                | 0.0               | 街路                          | +5.0  |  |
|                                                                                                | 太田(県)5-3                                                                                                                                                                                                |                                 |                                                                       |                                                     |                       |                                                 |                                               |                    |                    | 交通                                | 0.0               | 交通                          | -4.0  |  |
|                                                                                                | 前年指定基準地の価格<br>86,700 円/㎡                                                                                                                                                                                |                                 | [ 102.2 ]<br>100                                                      | 100<br>[ 100.0 ]                                    | 100<br>[ 110.9 ]      | [ 100.0 ]<br>100                                | 79,900                                        |                    |                    | 環境                                | 0.0               | 環境                          | +10.0 |  |
| (10)<br>対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>標<br>準<br>価<br>格<br>等<br>か<br>ら<br>の<br>検<br>討 | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 78,300 円/㎡                                                                                                                                                           |                                 |                                                                       | 価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般<br>的<br>要<br>因 ] | 人口は微増傾向、土地取引件数はやや増加傾向、市全体の地価はやや上昇傾向で2極化が進行している。 |                                               |                    |                    |                                   |                   |                             |       |  |
|                                                                                                | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と<br>同一地点)である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                              |                                 |                                                                       |                                                     |                       | [ 地<br>域<br>要<br>因 ]                            | 中心部の商業地に近い商業地域で、太田駅周辺の再開発事業の波及効果から、土地の需要は底堅い。 |                    |                    |                                   |                   |                             |       |  |
|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                         |                                 |                                                                       |                                                     |                       |                                                 | [ 個<br>別<br>的<br>要<br>因 ]                     | 個別的要因の変動要因はない。     |                    |                                   |                   |                             |       |  |
|                                                                                                | 変動率                                                                                                                                                                                                     | 年間                              | +2.2 %                                                                |                                                     |                       |                                                 |                                               | 半年間                | %                  |                                   |                   |                             |       |  |

|          |              |          |            |               |
|----------|--------------|----------|------------|---------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | 有限会社 津久井不動産鑑定 |
| 太田(県)5-6 | 群馬県          | 第3       | 氏名         | 不動産鑑定士 津久井 伸昭 |
| 鑑定評価額    | 78,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 59,400 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 4日 | (6)路線価 | [令和 7年 1月] | 47,000 円/m <sup>2</sup> |
| (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                       |
|            |              |          |             |        | 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)<br>基準地                             | 所在地及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                       |                                 | 太田市内ヶ島町2 1 4 番 1                                                    |                                                     |                                                         |                  |                         | 地積<br>(㎡)          | 1,329<br>( ) | 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<br>の状況                                     |                                                         | 接面道路の状況          | 供給<br>処理施<br>設状況        | 主要な交通施設との<br>接近の状況 |              | 準工<br>( 60, 200 )                 |                                 |                             |                             |                                       |
|                                        | 台形<br>1:1.2                                                                                                                                                                                 | 工場<br>S1                        |                                                                     | 小規模工場、営業所、<br>店舗等が混在する<br>幹線道路沿いの路線<br>商業地域         |                                                         | 北12m県道、<br>東側道   | 水道                      | 太田<br>2.8km        |              | (その他)                             |                                 |                             |                             |                                       |
| (2)<br>近隣地域                            | 範囲                                                                                                                                                                                          | 東 450 m、西 350 m、南 300 m、北 150 m |                                                                     |                                                     |                                                         |                  | 標準的使用                   | 低層店舗地              |              |                                   |                                 |                             |                             |                                       |
|                                        | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                   |                                 | 間口 約 32.5 m、奥行 約 40.0 m、規模                                          |                                                     |                                                         |                  |                         | 1,329 ㎡程度、形状 台形    |              |                                   |                                 |                             |                             |                                       |
|                                        | 地域的特性                                                                                                                                                                                       | 特記<br>事項                        | 特になし。                                                               |                                                     | 街<br>路                                                  | 1 2 m県道          | 交通<br>施設                | 太田駅<br>南東方2.8km    |              | 法令<br>規制                          | 準工<br>( 60, 200 )               |                             |                             |                                       |
|                                        | 地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                               |                                 | 郊外幹線道路沿いの商業地域で中小工場も散見され、当面は現状維持傾向で推移するものと予測される。土地需要は底堅く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<br>個別的要因 | 角地           |                                   |                                 |                             | +2.0                        |                                       |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                      | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                     |                                 | 比準価格 60,500 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                               | 同一需給圏は太田市の商業地及び路線商業地域。需要者は店舗、自動車関連を中心に幅広い業種の商業事業者が想定される。交通量の多い県道沿いであるが中心部からやや離れるため選好性はやや劣る。再開発事業、インフラ整備が進む中心部に事務所、店舗需要が強いが、中心からやや離れた当該地域の土地需要は限定的である。取引される価格帯はばらつきがあり、中心となる価格帯は見出だせない状況である。 |                                 |                                                                     |                                                     |                                                         |                  |                         |                    |              |                                   |                                 |                             |                             |                                       |
| (7)試算価格の調整・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由 | 近隣地域は路線商業地域で収益価格は店舗を想定しているが、自用の店舗・事務所が需要の中心で賃貸市場の成熟度は低いため収益価格は低位に算定された。また、当該地域では貸店舗等は少なく自己使用目的での取引が中心である。市場性を反映し実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、基準地価格から比準した価格の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。               |                                 |                                                                     |                                                     |                                                         |                  |                         |                    |              |                                   |                                 |                             |                             |                                       |
| (8)<br>公示価格<br>とした                     | □ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号                                                                                                                                                                      |                                 | 時点<br>修正                                                            | 標準化<br>補正                                           | 地域要<br>因の比<br>較                                         | 個別的<br>要因の<br>比較 | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳             | 標準化<br>補正    | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域<br>要因                        | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                             |                                       |
|                                        | 公示価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                 |                                 | [ ]<br>100                                                          | 100<br>[ ]                                          | 100<br>[ ]                                              | [ ]<br>100       |                         |                    |              |                                   |                                 |                             |                             |                                       |
| (9)<br>指定<br>からの<br>基準地<br>の検討         | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                     |                                 | 時点<br>修正                                                            | 標準化<br>補正                                           | 地域要<br>因の比<br>較                                         | 個別的<br>要因の<br>比較 | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳             | 標準化<br>補正    | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 地域<br>要因                    | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | +1.0<br>+12.5<br>+22.8<br>+9.0<br>0.0 |
|                                        | 太田(県)5-3                                                                                                                                                                                    |                                 |                                                                     |                                                     |                                                         |                  |                         |                    |              |                                   |                                 |                             |                             |                                       |
|                                        | 前年指定基準地の価格<br>86,700 円/㎡                                                                                                                                                                    |                                 | [ 102.2 ]<br>100                                                    | 100<br>[ 100.0 ]                                    | 100<br>[ 152.1 ]                                        | [ 102.0 ]<br>100 | 59,400                  |                    |              |                                   |                                 |                             |                             |                                       |
| (10)<br>対象基<br>準地の<br>前か               | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 58,700 円/㎡                                                                                                                                               |                                 |                                                                     | 価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的 ] 人口は微増傾向、土地取引件数はやや増加傾向、市全体の地価はやや上昇傾向で2極化が進行している。 |                  |                         |                    |              |                                   |                                 |                             |                             |                                       |
|                                        | -2 基準地が共通地点(代表標準地等と<br>同一地点)である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                  |                                 |                                                                     |                                                     | [ 地 域 ] 郊外の幹線道路沿いで交通量は多いものの、繁華性はやや劣り、相対的な選好性はやや劣る。      |                  |                         |                    |              |                                   |                                 |                             |                             |                                       |
|                                        | 変動率 年間 +1.2 % 半年間 %                                                                                                                                                                         |                                 |                                                                     |                                                     | [ 個別的 ] 個別的要因の変動要因はない。                                  |                  |                         |                    |              |                                   |                                 |                             |                             |                                       |

|          |              |          |            |              |
|----------|--------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分会名    | 業者名        | おた不動産鑑定所     |
| 太田(県)5-7 | 群馬県          | 群馬第3     | 氏名         | 不動産鑑定士 吉澤 雅己 |
| 鑑定評価額    | 77,900,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 67,700 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 8日 | (6)路線価 | [令和 7年 1月] | 53,000 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          |
|            |              |          |             |        | 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)<br>基準地                                          | 所在地及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                                               |                                                                                            | 太田市飯塚町 6 2 1 番 3 外                          |                                                     |                  |                  | 地積<br>(㎡)                                                     | 1,150<br>( )       | 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<br>の状況                                     |                  | 接面道路の状況          | 供給<br>処理施<br>設状況                                              | 主要な交通施設との<br>接近の状況 |           | 近商<br>( 60, 200 )                                         |          |                                                     |
|                                                     | 1.2:1                                                                                                                                                                                                               | 店舗<br>W1                                                                                   |                                             | 飲食店、小売店舗が<br>建ち並ぶ路線商業地<br>域                         |                  | 南18m市道、<br>西側道   | 水道                                                            | 太田<br>2.4km        |           | (その他)<br>(地区計画等)<br>( 70, 200 )                           |          |                                                     |
| (2)<br>近隣<br>地域                                     | 範囲                                                                                                                                                                                                                  | 東 220 m、西 100 m、南 0 m、北 0 m                                                                |                                             |                                                     |                  | 標準的使用            | 低層店舗地                                                         |                    |           |                                                           |          |                                                     |
|                                                     | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                           |                                                                                            | 間口 約 36.5 m、奥行 約 31.5 m、規模 1,150 ㎡程度、形状 長方形 |                                                     |                  |                  |                                                               |                    |           |                                                           |          |                                                     |
|                                                     | 地域的特性                                                                                                                                                                                                               | 特記<br>事項                                                                                   | 特にない                                        |                                                     | 街<br>路           | 1 8 m市道          | 交通<br>施設                                                      | 太田駅<br>南東方2.4km    |           | 法令<br>規制<br><br>(地区計画等)<br>( 60, 200 )                    |          |                                                     |
|                                                     | 地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                                       | ドラッグストア等の出店も見られ、店舗の連たん性が一層高まり、顧客数も増加傾向にあり現状の繁華性等を維持するものと予測する。地価は店舗需要等が底堅く上昇傾向で推移するものと予測する。 |                                             |                                                     |                  |                  |                                                               |                    |           |                                                           |          |                                                     |
| (3)                                                 | 最も有効使用の判定                                                                                                                                                                                                           |                                                                                            | 低層店舗地                                       |                                                     |                  |                  | (4)対象基準地の<br>個別的要<br>因                                        | 角地                 |           | 0.0                                                       |          |                                                     |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                                   | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                             |                                                                                            | 比準価格                                        |                                                     | 69,100 円/㎡       |                  |                                                               |                    |           |                                                           |          |                                                     |
|                                                     | 収益還元法                                                                                                                                                                                                               |                                                                                            | 収益価格                                        |                                                     | 34,600 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                                            | 同一需給圏は太田市内の幹線道路及び準幹線道路沿いの路線商業地域。需要者の中心は事業所、店舗等の取得を目的とする個人又は法人が中心。ドラッグストア等の出店から店舗の連たん性が高まりテナントの入れ替わりは見られるが、空室率の上昇などの傾向は認められず、収益性を含め地価への影響は少ない。地価は幹線道路沿いをはじめ、商業地の取引事例は少なく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・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由              | 再開発事業の波及効果、店舗の連たん性の高まり等から事業用地の需要は強含みで推移。物件の市場滞留期間は長期化を有し土地価格に見合う賃料水準が得られず収益価格はやや低位に試算された。従って、類似性の強い事例を収集し、取引時点が新しく規模を含めた地域要因格差が少ない類似性の強い事例等採用し規範性ある比準価格が求められたので、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)<br>公示<br>価格<br>とした                              | ■ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>太田5-3                                                                                                                                                                                     |                                                                                            | 時点<br>修正                                    | 標準化<br>補正                                           | 地域要<br>因の比<br>較  | 個別的<br>要因の<br>比較 | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡)                                       | 内<br>訳             | 標準化<br>補正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域<br>要因 | 街路 0.0<br>交通 +9.0<br>環境 +14.0<br>行政 +5.0<br>その他 0.0 |
|                                                     | 公示価格<br>87,500 円/㎡                                                                                                                                                                                                  |                                                                                            | [ 101.0 ]<br>100                            | 100<br>[ 100.0 ]                                    | 100<br>[ 130.5 ] | [ 100.0 ]<br>100 | 67,700                                                        |                    | 標準化<br>補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         |          |                                                     |
| (9)<br>指定<br>基準<br>地<br>の<br>検<br>討                 | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                             |                                                                                            | 時点<br>修正                                    | 標準化<br>補正                                           | 地域要<br>因の比<br>較  | 個別的<br>要因の<br>比較 | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡)                                       | 内<br>訳             | 標準化<br>補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 地域<br>要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                         |
|                                                     | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                   |                                                                                            | [ ]<br>100                                  | 100<br>[ ]                                          | 100<br>[ ]       | [ ]<br>100       | [ ]                                                           |                    | 標準化<br>補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         |          |                                                     |
| (10)<br>対象<br>基準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>の<br>検<br>討 | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 65,700 円/㎡                                                                                                                                                                       |                                                                                            |                                             | 価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的<br>要 因 ]   |                  | 再開発事業や建替事業の進捗とともに、各事業の波及効果への期待が高まりが見られ、地域経済の回復に向けた動きが続くものと予測。 |                    |           |                                                           |          |                                                     |
|                                                     | -2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                          |                                                                                            |                                             |                                                     | [ 地 域<br>要 因 ]   |                  | 中心部周辺の繁華性増大地域で、大規模店舗の出店等から店舗の連たん性も高まり、顧客の増加傾向等も継続し需要は底堅く推移。   |                    |           |                                                           |          |                                                     |
|                                                     | 変動率 年間 +3.0 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                 |                                                                                            |                                             |                                                     | [ 個別的<br>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 ）

令和 7年 7月 9日提出  
太田(県)5-8 宅地-1

|          |             |        |          |              |
|----------|-------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | たなか不動産鑑定士事務所 |
| 太田(県)5-8 | 群馬県         | 群馬第 3  | 氏名       | 不動産鑑定士 田中 聡一 |
| 鑑定評価額    | 8,790,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 22,900 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 7日 | (6)路線価 | [令和 7年 1月]<br>路線価又は倍率 | 円/㎡<br>1.1 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                                              |                                                                                                                                                                                      | 太田市藪塚町 3 8 0 番 4 外                                                                |                               |                  |                                                                    | 地積 (㎡)           | 384 ( )        |           | 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) ( 70, 400 ) |         |  |
|                             | 台形 1:1.2                                                      | 店舗兼住宅 S2                                                                                                                                                                             |                                                                                   | 県道沿いに小規模店舗併用住宅が連担する駅至近の近隣商業地域 |                  | 南西9.5m県道                                                           | 水道               | 藪塚 80m         |           |                          | (その他)           |         |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                            | 東 0 m、西 50 m、南 400 m、北 450 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 20 m、規模                                                            |                               | 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 |                                                                    |                  |                |           |                          |                 |         |  |
|                             | 地域的特性                                                         | 特記事項                                                                                                                                                                                 | 幹線道路沿いに店舗、事業所、一般住宅等が混在する地域                                                        |                               | 街路 9.5 m県道       | 交通施設                                                               | 藪塚駅 北西方80m       |                | 法令規制      | (都) ( 70, 400 ) 特定用途制限地域 |                 |         |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                     |                                                                                                                                                                                      | 郊外幹線道路沿いの近隣商業地域で用途の順化が見られないことから、当面は現状維持傾向で推移していくものと予測される。地価は若干の強含み傾向で推移するものと予測する。 |                               |                  |                                                                    |                  |                |           |                          |                 |         |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 低層店舗住宅併用地                                                     |                                                                                                                                                                                      |                                                                                   |                               |                  |                                                                    | (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 23,500 円/㎡                                                                   |                               |                  |                                                                    |                  |                |           |                          |                 |         |  |
|                             | 収益還元法                                                         |                                                                                                                                                                                      | 収益価格 12,100 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                   |                                                               | 同一需給圏は太田市の市街地近郊及び郊外で幹線道路沿いを中心とする商業地域。需要者は事務所、店舗を中心に幅広い業種の商業事業者が想定される。市内での選好性は相対的に低いものの、交通量のある県道沿いで土地需要は底堅い。取引される価格帯にはばらつきがあり、中心となる価格帯は見出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5事例を採用しており、規範性は高い。収益価格は事務所兼住宅を想定しているが、賃貸物件の需要は好転せず賃貸市場の成熟度は低いため収益の査定に不安定要素が残る。テナント物件等は少なく自己使用目的での取引が想定されるため、市場性を反映し実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、標準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通り決定した。 |                                                                                   |                               |                  |                                                                    |                  |                |           |                          |                 |         |  |
| (8) 公示価格を標準とした              | □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 太田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                                                           | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳             | 標準化補正     | 街路 0.0                   | 地域要因            | 街路 -2.0 |  |
|                             | 公示価格 25,100 円/㎡                                               |                                                                                                                                                                                      | [ 100.0 ] 100                                                                     | 100 [ 100.0 ]                 | 100 [ 109.8 ]    | [ 100.0 ] 100                                                      | 22,900           |                | 街路 0.0    | 交通 -3.0                  |                 |         |  |
| (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 +1.0 |  |
|                             | みどり(県)5-2                                                     |                                                                                                                                                                                      |                                                                                   |                               |                  |                                                                    |                  |                | 交通 0.0    | 交通 +15.5                 |                 |         |  |
|                             | 前年指定基準地の価格                                                    |                                                                                                                                                                                      | [ 101.2 ] 100                                                                     | 100 [ 102.0 ]                 | 100 [ 147.0 ]    | [ 100.0 ] 100                                                      | 22,900           |                | 環境 0.0    | 環境 +26.0                 |                 |         |  |
|                             | 33,900 円/㎡                                                    |                                                                                                                                                                                      |                                                                                   |                               |                  |                                                                    |                  |                | 画地 +2.0   | 行政 0.0                   |                 | 行政 0.0  |  |
| (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 22,800 円/㎡                       |                                                                                                                                                                                      |                                                                                   |                               | 価格変動状況要因の        | [ 一般的要因 ] 市街地は高度利用推進から需要増で、駅南の飲食店を中心に空室率も徐々に改善傾向にある。郊外商業地も客足は回復傾向。 |                  |                |           |                          |                 |         |  |
|                             | -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 ] 駅に近い幹線道路沿いであるが店舗等の集積度は低く、市内での選好性は低い。                      |                  |                |           |                          |                 |         |  |
|                             |                                                               |                                                                                                                                                                                      |                                                                                   |                               |                  | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                             |                  |                |           |                          |                 |         |  |
|                             | 変動率 年間 +0.4 % 半年間 %                                           |                                                                                                                                                                                      |                                                                                   |                               |                  |                                                                    |                  |                |           |                          |                 |         |  |

|          |              |          |            |                |
|----------|--------------|----------|------------|----------------|
| 基準地番号    | 提出先          | 所属分科会名   | 業者名        | (有)前原不動産鑑定システム |
| 太田(県)5-9 | 群馬県          | 第3       | 氏名         | 不動産鑑定士 前原 徹児   |
| 鑑定評価額    | 36,400,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 22,100 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 7日 | (6)路線価 | [令和 7年 1月] | 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    | 1.1 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 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)<br>基準地                                   | 所在地及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                             |                                                                                          | 太田市大原町 1 5 1 0 番 2                          |                                    |                                                     |                           | 地積<br>(㎡)                                                             | 1,648<br>( )            | 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<br>の状況                    |                                                     | 接面道路の状況                   | 供給<br>処理施<br>設状況                                                      | 主要な交通施設との<br>接近の状況      |                                   | (都)<br>( 70, 400 )                      |                             |                             |                                      |
|                                              | 不整形<br>1.5:1                                                                                                                                                                      | 店舗<br>S1                                                                                 |                                             | 店舗、作業所が混在<br>する中に畑地も見ら<br>れる路線商業地域 |                                                     | 西35m県道、<br>三方路            | 水道                                                                    | 藪塚<br>3.6km             |                                   | (その他)<br>( 80, 400 )                    |                             |                             |                                      |
| (2)<br>近隣<br>地域                              | 範囲                                                                                                                                                                                | 東 100 m、西 100 m、南 300 m、北 200 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 30.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形 |                                    |                                                     |                           |                                                                       |                         |                                   |                                         |                             |                             |                                      |
|                                              | 地域的特性                                                                                                                                                                             | 特記<br>事項                                                                                 | 前面道路の整備による交通<br>アクセスが向上している商<br>業地域         |                                    | 街<br>路                                              | 3 5 m 県道                  | 交通<br>施設                                                              | 藪塚駅<br>西方3.6km          |                                   | 法令 (都)<br>( 70, 400 )<br>規制             |                             |                             |                                      |
|                                              | 地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                     | 旧藪塚本町の「太田藪塚」I C に近い一般住宅、低層店舗等が混在する商業地域。なお地価は価格水準に割安感が出て<br>いることから、今後も上昇傾向で推移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<br>の個別的<br>要因                                                | 三方路<br>形状               |                                   | +2.0<br>0.0                             |                             |                             |                                      |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                            | 取引事例比較法                                                                                                                                                                           |                                                                                          | 比準価格 22,100 円/㎡                             |                                    |                                                     |                           |                                                                       |                         |                                   |                                         |                             |                             |                                      |
|                                              | 収益還元法                                                                                                                                                                             |                                                                                          | 収益価格 7,170 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                                     | 同一需給圏は太田市及びみどり市における幹線道路沿い及びその背後の商業地域。需要者は、県内の飲食店、小売店等<br>を営む個人及び法人である。郊外（藪塚地区）の商業地域は、景気回復及び長期に亘る地価下落の割安感に基づく影響<br>等から、価格は上昇傾向に転じている。なお取引件数が少なく、市場の中心となる価格帯は見いだすづらい状況にある<br>。      |                                                                                          |                                             |                                    |                                                     |                           |                                                                       |                         |                                   |                                         |                             |                             |                                      |
| (7)試算価格の調整<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由       | 評価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、<br>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。よって本件においては、自用地中心の<br>賃貸市場が未成熟な地域であるため、指定基準地との均衡に留意のうえ、比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額<br>を決定した。 |                                                                                          |                                             |                                    |                                                     |                           |                                                                       |                         |                                   |                                         |                             |                             |                                      |
| (8)<br>公示<br>価格<br>とした                       | □ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号                                                                                                                                                            |                                                                                          | 時点<br>修正                                    | 標準化<br>補正                          | 地域要<br>因の比<br>較                                     | 個別的<br>要因の<br>比較          | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡)                                               | 内<br>訳<br>標準<br>化補<br>正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域<br>要因                                | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                             |                                      |
|                                              | 公示価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                       |                                                                                          | [ ]<br>100                                  | 100<br>[ ]                         | 100<br>[ ]                                          | [ ]<br>100                |                                                                       |                         |                                   |                                         |                             |                             |                                      |
| (9)<br>指定<br>から<br>の検<br>討                   | 指定基準地番号                                                                                                                                                                           |                                                                                          | 時点<br>修正                                    | 標準化<br>補正                          | 地域要<br>因の比<br>較                                     | 個別的<br>要因の<br>比較          | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡)                                               | 内<br>訳<br>標準<br>化補<br>正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+2.0<br>0.0<br>0.0 | 地域<br>要因                    | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | -5.0<br>+28.5<br>+27.0<br>0.0<br>0.0 |
|                                              | みどり(県)5-2                                                                                                                                                                         |                                                                                          |                                             |                                    |                                                     |                           |                                                                       |                         |                                   |                                         |                             |                             |                                      |
|                                              | 前年指定基準地の価格<br>33,900 円/㎡                                                                                                                                                          |                                                                                          | [ 101.2 ]<br>100                            | 100<br>[ 102.0 ]                   | 100<br>[ 155.0 ]                                    | [ 102.0 ]<br>100          | 22,100                                                                |                         |                                   |                                         |                             |                             |                                      |
| (10)<br>対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>か | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 22,000 円/㎡<br>-2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡<br>変動率 年間 +0.5 % 半年間 %                                |                                                                                          |                                             |                                    | 価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般<br>的<br>要<br>因 ]     | 県南東部の中心的工業都市で、人口は概ね横ばい傾向にあり<br>再開発事業の影響等から市中心部を中心として不動産需要は<br>回復している。 |                         |                                   |                                         |                             |                             |                                      |
|                                              |                                                                                                                                                                                   |                                                                                          |                                             |                                    |                                                     | [ 地<br>域<br>要<br>因 ]      | 不動産需要はやや弱含みであるが、背後の住宅地価格と比較<br>し価格水準に割安感が出ている。                        |                         |                                   |                                         |                             |                             |                                      |
|                                              |                                                                                                                                                                                   |                                                                                          |                                             |                                    |                                                     | [ 個<br>別<br>的<br>要<br>因 ] | 個別的要因に変動はない                                                           |                         |                                   |                                         |                             |                             |                                      |
|                                              |                                                                                                                                                                                   |                                                                                          |                                             |                                    |                                                     |                           |                                                                       |                         |                                   |                                         |                             |                             |                                      |

|           |              |          |            |              |
|-----------|--------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号     | 提出先          | 所属分会名    | 業者名        | おた不動産鑑定所     |
| 太田(県)5-10 | 群馬県          | 群馬第3     | 氏名         | 不動産鑑定士 吉澤 雅己 |
| 鑑定評価額     | 33,200,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 33,500 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 8日 | (6)路線価 | [令和 7年 1月]      | 円/m <sup>2</sup> |
| (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<br>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)<br>基準地                 | 所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                                              |                                         | 太田市高瀬町201番11                                                                                            |                                                               |                                                            |                         | 地積<br>(㎡)        | 992<br>( )             | 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<br>の状況                                               |                                                            | 接面道路の状況                 | 供給<br>処理施<br>設状況 | 主要な交通施設との<br>接近の状況     |                                   | 準工<br>( 60, 200 ) |                             |                   |       |
|                            | 台形<br>1:1.5                                                                                                                                                                                                       | 店舗兼住宅<br>W2                             |                                                                                                         | 店舗、小工場、住宅<br>が混在する足利市に<br>隣接する路線商業地<br>域                      |                                                            | 北西8.3m県道                | 水道               | 野州山辺<br>1.2km          |                                   | (その他)             |                             |                   |       |
| (2)<br>近隣<br>地域            | 範囲                                                                                                                                                                                                                | 東 400 m、西 200 m、南 400 m、北 700 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 40.0 m、規模                                                                              |                                                               | 992 ㎡程度、形状 台形                                              |                         |                  |                        |                                   |                   |                             |                   |       |
|                            | 地域的特性                                                                                                                                                                                                             | 特記<br>事項                                | 特にない                                                                                                    |                                                               | 街<br>路                                                     | 8.3 m県道                 |                  | 交通<br>施設               | 野州山辺駅<br>南西方1.2km                 |                   | 法令<br>規制                    | 準工<br>( 60, 200 ) |       |
|                            | 地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                                     |                                         | 店舗、小工場、住宅が混在する郊外の路線商業地域で、当面現状を維持するものと予測する。地価は店舗等の出店状況<br>に大きな変化はないが、繁華性も徐々に回復傾向に推移し、現状の変動幅で推移するものと予測する。 |                                                               |                                                            |                         |                  |                        |                                   |                   |                             |                   |       |
| (3)                        | 最も有効使用の判定                                                                                                                                                                                                         |                                         | 低層店舗地                                                                                                   |                                                               |                                                            |                         |                  | (4)対象基準地<br>の個別的要<br>因 | ない                                |                   |                             |                   |       |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用          | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                           | 比準価格                                    |                                                                                                         |                                                               | 34,200 円/㎡                                                 |                         |                  |                        |                                   |                   |                             |                   |       |
|                            | 収益還元法                                                                                                                                                                                                             | 収益価格                                    |                                                                                                         |                                                               | 19,600 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                   | 同一需給圏は太田市中心部周辺及び郊外の幹線道路沿いの路線商業地域。需要者の中心は店舗、事業所等の取得を目的とする法人又は個人である。駅前再開発事業計画の工事着手による発展期待感の向上が拡大し、インフラ整備が進む中心部等の幹線道路沿いでは店舗需要も高まり需要の底堅さが窺える。郊外の主要道路沿いの土地需要はほぼ横這い傾向で推移し、幹線道路沿いをはじめ商業地の取引事例は少なく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 | 賃貸市場の空室期間を含めた物件の市場滞留期間は長期化傾向が見られ、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため収益目的の土地取引は少なく、収益価格は低位に試算された。従って、郊外の幹線道路沿いの事例等類似性の強い事例を収集し、地域要因格差も少なく規範性ある比準価格が求められたので、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)公示価格とした                 | □ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号                                                                                                                                                                                            | 時点<br>修正                                | 標準化<br>補正                                                                                               | 地域要<br>因の比<br>較                                               | 個別<br>的要因の<br>比較                                           | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳           | 標準<br>化補<br>正          | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域<br>要因          | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                   |       |
|                            | 公示価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                                       | [ ]<br>100                              | 100<br>[ ]                                                                                              | 100<br>[ ]                                                    | [ ]<br>100                                                 |                         |                  |                        |                                   |                   |                             |                   |       |
| (9)指定からの検討                 | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                           | 時点<br>修正                                | 標準化<br>補正                                                                                               | 地域要<br>因の比<br>較                                               | 個別<br>的要因の<br>比較                                           | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳           | 標準<br>化補<br>正          | 街路                                | 0.0               | 地域<br>要因                    | 街路                | +2.0  |
|                            | みどり(県)5-2<br>前年指定基準地の価格<br>33,900 円/㎡                                                                                                                                                                             | [ 101.2 ]<br>100                        | 100<br>[ 102.0 ]                                                                                        | 100<br>[ 100.3 ]                                              | [ 100.0 ]<br>100                                           | 33,500                  |                  |                        | 交通                                | 0.0               |                             | 交通                | +14.5 |
|                            |                                                                                                                                                                                                                   |                                         |                                                                                                         |                                                               |                                                            |                         |                  |                        | 環境                                | 0.0               |                             | 環境                | -11.5 |
| (10)対象基準地の前年の検討            | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 33,500 円/㎡<br>-2 基準地が共通地点(代表標準地等と<br>同一地点)である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡<br>変動率 年間 0.0 % 半年間 %                                                                 | 価格<br>形成<br>要因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般<br>的<br>要<br>因 ]                                                                                   | 再開発事業や建替事業の進捗とともに、各事業の波及効果への期待が高まりが見られ、地域経済の回復に向けた動きが続くものと予測。 |                                                            |                         |                  |                        |                                   |                   |                             |                   |       |
|                            |                                                                                                                                                                                                                   |                                         |                                                                                                         | [ 地<br>域<br>要<br>因 ]                                          | 隣接市境に位置する郊外路線商業地域で、店舗棟の増加から繁華性も徐々に回復傾向にあり、需要も横這い傾向で推移している。 |                         |                  |                        |                                   |                   |                             |                   |       |
|                            |                                                                                                                                                                                                                   |                                         |                                                                                                         |                                                               | [ 個<br>別<br>的<br>要<br>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）

令和7年7月9日提出  
太田(県)5-11 宅地-1

|           |              |        |          |                 |
|-----------|--------------|--------|----------|-----------------|
| 基準地番号     | 提出先          | 所属分科会名 | 業者名      | 吉澤不動産鑑定士事務所株式会社 |
| 太田(県)5-11 | 群馬県          | 群馬第3   | 氏名       | 不動産鑑定士 吉澤 卓     |
| 鑑定評価額     | 91,400,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 76,200 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7日 | (6)路線価 | [令和7年1月]<br>路線価又は倍率 | 60,000 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     |        | 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                 |                                                                                                                                                                                                                   | 太田市飯塚町 1 7 8 9 番                                                                                |                           |                                                                       |            | 地積 (㎡)           | 1,199 ( )      | 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 S 2                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                 | 幹線道路沿いに店舗や営業所等が建ち並び路線商業地域 |                                                                       | 東22m国道     | 水道               | 太田 1.8km       |             | (その他)              |      |                 |  |
| (2)近隣地域                    | 範囲                               | 東 100 m、西 80 m、南 450 m、北 70 m                                                                                                                                                                                     |                                                                                                 |                           |                                                                       | 標準的使用      | 低層店舗地            |                |             |                    |      |                 |  |
|                            | 標準的画地の形状等                        |                                                                                                                                                                                                                   | 間口 約 32.5 m、奥行 約 37.0 m、規模                                                                      |                           |                                                                       |            | 1,200 ㎡程度、形状 長方形 |                |             |                    |      |                 |  |
|                            | 地域的特性                            | 特記事項                                                                                                                                                                                                              | 特にない                                                                                            |                           | 街路                                                                    | 2 2 m国道    |                  | 交通施設           | 太田駅 南方1.8km |                    | 法令規制 | 準工 ( 60, 200 )  |  |
|                            | 地域要因の将来予測                        |                                                                                                                                                                                                                   | ロードサイド型店舗、営業所等が建ち並び路線商業地域であり、店舗等の出退店はあるものの、交通量や集客性などから安定した需要を保持すると見込まれる。地価は引き続き上昇基調で推移すると予測される。 |                           |                                                                       |            |                  |                |             |                    |      |                 |  |
| (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                                                                                            |                           |                                                                       | 77,300 円/㎡ |                  |                |             |                    |      |                 |  |
|                            | 収益還元法                            |                                                                                                                                                                                                                   | 収益価格                                                                                            |                           |                                                                       | 44,200 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                   |                                  | 同一需給圏は太田市内中心部及びその周辺部の商業地域と路線商業地域である。需要者は小売店、飲食店、営業所等の利用を目的とする法人や個人事業者等が想定される。ロードサイド型店舗や営業所等を中心とする路線商業地域であり、恵まれた交通量と商業集積度から協業性、繁華性に優るので、需要は安定して推移している。近隣地域内での土地取引が少ない上、利用目的等により価格が一定していないので、需要の中心となる価格帯を把握するのは難しい。 |                                                                                                 |                           |                                                                       |            |                  |                |             |                    |      |                 |  |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                  | 近隣地域内は自用の店舗等が中心で、散見される賃貸物件は空店舗などから転化されたものが主体のため、収益性に特化した賃貸物件に係る市場成熟度は低い。そのため土地価格に相応する賃料水準の形成力が弱いので、収益価格は低位に試算された。比準価格は多数の取引事例に基づいて求められたため実証性が高いと判断される。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。     |                                                                                                 |                           |                                                                       |            |                  |                |             |                    |      |                 |  |
| (8)公示価格を標準とした              | ■ 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   | 対象基準地の標準価格 (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 太田5-3                      |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                 |                           |                                                                       |            |                  |                | 交通 0.0      | 交通 +4.0            |      |                 |  |
| (9)指定からの検討                 | 公示価格                             |                                                                                                                                                                                                                   | [ 101.1 ]                                                                                       | 100                       | 100                                                                   | [ 100.0 ]  | 75,900           | 標準化補正          | 環境 0.0      | 環境 +8.0            |      |                 |  |
|                            | 87,500 円/㎡                       |                                                                                                                                                                                                                   | 100                                                                                             | [ 100.0 ]                 | [ 116.6 ]                                                             | 100        |                  |                | 画地 0.0      | 行政 +7.0            |      |                 |  |
|                            |                                  |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                 |                           |                                                                       |            |                  |                | 行政 0.0      | その他 0.0            |      |                 |  |
|                            |                                  |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                 |                           |                                                                       |            |                  |                | その他 0.0     |                    |      |                 |  |
| (10)対象基準地の検討               | 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              |                |             |                    |      |                 |  |
| (10)対象基準地の検討               | -1 対象基準地の検討                      |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                 | 価格変動要因                    | 一般的な要因 県南東部の中心的工業都市。人口は5年間で概ね横ばい傾向。中心商業地や周辺部は需要が堅調で、郊外や旧郡部も復調傾向で推移する。 |            |                  |                |             |                    |      |                 |  |
|                            | □ 継続 ■ 新規                        |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                 |                           | 地域要因 ロードサイド型店舗や営業所等を中心とする路線商業地域であるが、最近では自動車ディーラーの進出が目立っている。           |            |                  |                |             |                    |      |                 |  |
|                            | 前年標準価格 円/㎡                       |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                 |                           | 個別的要因 特段の個別的要因はない。                                                    |            |                  |                |             |                    |      |                 |  |
| (10)対象基準地の検討               | -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 |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                 | 価格変動要因                    |                                                                       |            |                  |                |             |                    |      |                 |  |
|                            | □ 代表標準地 □ 標準地                    |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                 |                           |                                                                       |            |                  |                |             |                    |      |                 |  |
| (10)対象基準地の検討               | 標準地番号                            |                                                                                                                                                                                                                   | 公示価格                                                                                            | 円/㎡                       |                                                                       |            |                  |                |             |                    |      |                 |  |
|                            | 変動率                              |                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                 |                           | 年間 %                                                                  | 半年間 %      |                  |                |             |                    |      |                 |  |