

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
館林(県)5-1 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
館林(県)5-1	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	48,600,000 円		1㎡当たりの価格	47,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月8日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	37,000 円/㎡ 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		館林市美園町3番1外「美園町3-4」			地積(㎡)	1,034 ()	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)		
	1.5:1	店舗 S2		中小規模店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域	北18m国道、西側道	水道、ガス、下水	館林 1.5km		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 510 m、西 220 m、南 20 m、北 50 m				標準的使用 低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 42.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 1,034 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	18m国道	交通施設	館林駅 南方1.5km	法令規制	準工 (60, 200)		
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いの商業地で需給関係は比較的安定しており、価格は概ね安定的に推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		47,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		26,700 円/㎡							
	原価法	積算価格		/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は、当市における低層の店舗・事務所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て鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	□ 代表標準地 □ 標準地 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 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 46,500 円/㎡ -2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 館林5-4 公示価格 46,700 円/㎡				価格変動要因の形成要因	[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。					
						[地域要因] 前面道路の国道整備事業の完成に伴い交通量が増加傾向にある。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 +0.6 %								

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
館林(県)5-2 宅地-1

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
館林(県)5-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 坂村 光昭
鑑定評価額	10,600,000 円		1㎡当たりの価格	49,100 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4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	39,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		館林市本町二丁目1 7 8 0 番 6 3 「本町2 - 5 - 4 6 」				地積 (㎡)	216 ()	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	店舗兼住宅 S3		中低層の店舗ビル等 が建ち並ぶ駅前の商 業地域		南18m県道	水道、 ガス、 下水	館林 200m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 140 m、西 70 m、南 50 m、北 0 m					標準的使用	中低層店舗事務所併用地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 19 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	駅前通りの既成商業地域		街 路	1 8 m県道	交通 施設	館林駅 東方200m		法令 規制	商業 (80, 400)	
	地域要因の 将来予測	中低層の店舗、事務所、営業所等が建ち並ぶ駅前通り沿いの既成商業地域であり、今後も概ね現状を維持しつつ安定的に推移すると予測する。地価は横ばい傾向で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中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				50,100 円/㎡						
	収益還元法	収益価格				26,300 円/㎡						
	原価法	積算価格				/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格				/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は、館林市、周辺町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。当該地域は中低層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前の商業地域であり、交通接近条件等が優れており周辺地域の不動産市況は安定的に推移している。取引が少なく取引目的も多様であるため、市場の中心的価格帯は把握困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層事務所・店舗等も見受けられるが新規テナント需要が低迷しており、商業事業者向けの賃貸市場の成熟度は低く、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、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示規 準とし た価格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 館林5-4		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準 地の規 準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +1.0 交通 -4.5 環境 +7.0 行政 -9.0 その他 0.0	
	公示価格 46,700 円/㎡		[100.6] 100	100 [102.0]	100 [93.9]	[100.0] 100	49,100					
(9) 指定 からの 基準 地討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準 地の比 準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 49,100 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 群馬県東部に位置する市の一つで、人口は減少傾向。中心部の中央通り線では歩道整備事業が進み、街路の回遊性の向上が見込まれる。							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[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安定的に推移している。地価は横ばい傾向である。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	たなか不動産鑑定士事務所
館林(県)5-3	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	20,900,000 円	1㎡当たりの価格	38,400 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 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) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		館林市足次町字道下 1 1 7 2 番 1 外				地積 (㎡)	545 ()	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)				
	1:1.5	店舗 W1		店舗、ガソリンスタン ド等が建ち並ぶ幹 線道路沿いの路線商 業地域		東25m県道	水道	渡瀬 700m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 0 m、南 300 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 19.0 m、奥行 約 30.0 m、規模				545 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	幹線道路沿いの路線商業地 域		街 路	2 5 m 県道	交通 施設	渡瀬駅 東方700m		法令 規制	準工 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測		郊外幹線道路沿いの商業地域で空地や農地も散見されるが、市街地から遠く店舗進出需要が弱いことから、当面は現状維持傾向で推移するものと予測される。地価は横ばい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		基準価格		39,400 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		20,100 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	同一需給圏は館林市の郊外及び市街地近郊で幹線道路沿いを中心とする商業地域。需要者は店舗、事務所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、交通量の多い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。収益価格は店舗を想定しているが、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。商業地としては規模が小さ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、代表標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 規 価 示 準 と し た 価 格 を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 館林5-4		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 -2.0 +26.0 0.0 0.0
	公示価格 46,700 円/㎡		[100.6] 100	100 [100.0]	100 [122.2]	[100.0] 100	38,400		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		0.0	
(9) 指定 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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		0.0	
(10) 対 年 標 準 地 象 基 準 地 の 前 かの検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 38,400 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 南部幹線道路沿いや大型店周辺は需要があるが市街地は需要減。地元業者が多く賃貸中心で郊外の方が選好性が高い。								
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因] 同一路線沿いの市街地近郊では店舗進出も見られるが、当該地域では連たん性は低い。								
						[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。								
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社ケイ・キャピタル 群馬鑑定部
館林(県)5-4	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 小林 裕幸
鑑定評価額	53,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	47,100 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 1日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	37,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 4月 22日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					館林市東美園町 1 7 番 6		地積 (㎡)	1,126 ()	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		店舗 S2		店舗、自動車販売会社等が建ち並ぶバイパス沿いの路線商業地域		北23m国道		水道、 下水		館林 2.4km		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲		東 80 m、西 180 m、南 40 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 33.8 m、奥行 約 33.4 m、規模 1,126 ㎡程度、形状 ほぼ整形														
	地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		2 3 m国道		交通 施設		館林駅2.4km		法令 規制		準工 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		地方の景気は足踏み状態で、外食・物販を中心に店舗の経営状況は厳しい。主要路線沿いを中心に一定の需要はあるものの賃貸条件等は良好とは言えず横ばいもしくはわずかな上昇程度。															
(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		方位 0.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 48,000 円/㎡															
	収益還元法		収益価格 25,100 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		同一需給圏は館林市内および太田市、大泉町を含む広域な商住混在地域および幹線道路沿商業地域。外食産業を中心にロードサイド型小売業の経営状況は厳しく、比較的条件の良い空き店舗への賃貸需要は一定量認められるものの、空き店舗も目立つ。取引需要は旺盛ではなく、賃貸物件としての積極的な投資はほとんど見られない。店舗用途から住宅への転用も見られる中、市場での需要の中心価格帯は用途・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		評価対象不動産は市内を横断する幹線道路に面した中心的な路線商業地域に位置する。しかしながら収益物件としての取引市場が未成熟な中、収益性を重視した賃貸物件の取引市場は全般的に弱含みである。今回は類似地域の取引事例を収集できたことから比準価格を中心に、収益性を反映した収益価格を関連付けて鑑定評価額を決定した。																
(8) 規 価 公 示 標 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 館林5-4		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +7.5 -8.0 0.0 0.0				
	公示価格 46,700 円/㎡		[100.6] 100	100 [102.0]	100 [97.9]	[100.0] 100	47,000											
(9) 指 定 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 []	[] 100												
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 46,600 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 近年建築資材や人件費が高騰しており、今後の不動産価格や賃料への影響に注視が必要である。												
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因] 大きな変動はないが、市内の中心的な路線商業地域であり需要は底堅い。												
	変動率 年間 +1.1 % 半年間 %					[個別的 要 因] 要因の変動は特にない。												