

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月11日提出
藤岡(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所	
藤岡(県)5-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	長壁 治
鑑定評価額	5,170,000 円		1㎡当たりの価格		34,900 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 8日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	30,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		藤岡市藤岡4 2 5 番 1				地積 (㎡)	148 ()	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)			
	1:5	店舗兼住宅 W2		小売店舗のほか住宅等が見られる既成商業地域		西10.6m県道	水道、ガス、下水	群馬藤岡 700m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 150 m、北 10 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 6 m、奥行 約 25 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	小売店舗を中心とする既成の商業地域		街路	1 0 . 6 m県道	交通施設	群馬藤岡駅南西方700m		法令規制	商業 (80, 400)		
	地域要因の将来予測		中心的商業地域に近い小売店舗を中心とする既成商業地域で、近傍には量販店が存するがその影響は小さく、全般的に繁華性は低い。景気は回復傾向にあるが、土地需要は弱く、下落幅縮小ながらも地価は下落傾向にある。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		35,300 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		18,800 円/㎡								
	原価法		積算価格		/ 円/㎡								
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は藤岡市内及び周辺市町村部の商業地域である。需要の中心は小規模の店舗併用住宅の取得を目的とする藤岡市及び周辺市町の個人及び地元法人等である。大規模商業施設のある高崎市や郊外型量販店に顧客が流出していることから、当該基準地のような同市中心部に近い既成商業地の需要は限定的であり、需要の回復は見通せない。市場での中心価格帯は、画地規模や建物等によりまちまちであり、主たる価格帯が見いだせない状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は低層の店舗等が建ち並ぶ普通商業地域であるが、昨今の経済情勢を反映し土地価格に見合うような賃料を徴収できず、収益価格は低位に求められた。比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例から求めたもので、実証性のある価格である。よって、実証性の高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示標準価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 富岡5-2		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格 33,900 円/㎡		[99.4] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	[100.0] 100	35,100		交通	0.0		交通	+1.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-5.0
	富岡(県)5-1								画地	0.0		行政	0.0
	前年指定基準地の価格		[98.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	34,700		行政	0.0		その他	0.0
	35,200 円/㎡								その他	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 35,100 円/㎡				価格変動要因の形成状況	一般的要因 県南西部の中心的都市であるが、人口減少が続き中心部も衰退傾向にあるが、郊外は大型店の出店も見られ利便性は向上しつつある。							
	-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 中心的商業地域に近く、近傍には量販店が存するが、その波及的効果は小さく、商況は低迷している。							
						個別的要因 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 -0.6 % 半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
藤岡(県)5-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	20,900,000 円		1㎡当たりの価格	40,100 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 8日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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		藤岡市中栗須字藤岡境 1 1 7 番 3 外				地積 (㎡)	520 ()	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		2 住居 (60, 200)					
	1:1	店舗兼自動車展示場 L S 1	中小規模の店舗が建ち並び既成商業地域		東9m県道	水道、 下水	群馬藤岡 1.3km		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 50 m、北 100 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 22.0 m、奥行 約 24.0 m、規模				520 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記 事項	市役所に近い幹線道路沿いの商業地域		街 路	9 m県道	交通 施設	群馬藤岡駅 北西方1.3km		法令 規制	2 住居 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測	顧客は郊外の大規模商業施設に流れ、既存の商業地域は繁華性の低迷が続いている。市内における相対的な地位は低下傾向にあり、今後も店舗需要は低迷が予測され、一般住宅、共同住宅等の割合が高まる可能性を有する。												
(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				40,800 円/㎡							
	収益還元法		収益価格				21,500 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		同一需給圏は藤岡市内及び周辺市町村部の商業地域である。需要の中心は小規模の店舗・事務所併用住宅の取得を目的とする藤岡市及び周辺市町の個人及び地元法人等である。大規模商業施設のある高崎市や郊外型量販店に顧客が流出していることから、当該基準地のような市中心部内の既成商業地の需要は限定的であり、需要の回復は見通せない。市場での中心価格帯は、画地規模や建物等によりまちまちであり、主たる価格帯が見いだせない状況である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は低層の店舗等が建ち並び普通商業地域であるが、昨今の経済情勢を反映し土地価格に見合うような賃料を徴収できず、収益価格は低位に求められた。比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例から求めたもので、実証性のある価格である。よって、実証性の高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 富岡5-2		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (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	0.0 +3.0 -21.0 +3.0 0.0
	公示価格 33,900 円/㎡		[99.4] 100	100 [100.0]	100 [83.8]	[100.0] 100	40,200		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	0.0 +3.0 -21.0 +3.0 0.0
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号 富岡(県)5-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (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 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +3.0 -16.0 +1.0 0.0
	前年指定基準地の価格 35,200 円/㎡		[98.6] 100	100 [100.0]	100 [87.4]	[100.0] 100	39,700		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	0.0 +3.0 -16.0 +1.0 0.0
(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 40,500 円/㎡				価 格 変 動 状 況 要 因 の 検 討	[一般的 要因]		県南西部の中心的都市であるが、人口減少が続く中心部も衰退傾向にあるが、郊外は大型店の出店も見られ利便性は向上しつつある。						
	-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]		郊外型商業施設の出店等により、既成の市街地は商況が低迷している。						
	変動率 年間 -1.0 % 半年間 %					[個別的 要因]		個別的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
藤岡(県)5-3	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	31,300,000 円	1㎡当たりの価格	32,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		藤岡市森字仲沖4 5 2 番 4				地積 (㎡)	959 ()	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		2 中専 (60, 200)		
	台形 1:1	事務所兼住宅 S 2		ロードサイド型店舗 、事業所、住宅等の 見られる商業地域		南13.5m市道	水道	北藤岡 1.1km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 300 m、南 70 m、北 50 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 30 m、奥行 約 35 m、規模				1,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形					
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 3 . 5 m市道	交通 施設	北藤岡駅 南西方1.1km		法令 規制 2 中専 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		近隣のフレスポ藤岡は比較的好調であるが、客足流動性からやや外れており繁華性は高くない。道路の対面側は調整区域であるなど、土地取引は少なく地価は下落傾向であり、暫くはこのまま継続すると予測。									
(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		33,300 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		17,200 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	同一需給圏は藤岡市の市街地及びその外縁部に位置する商業地域である。主な需要者は地元事業主や県内外でロードサイドビジネスを展開する法人などが中心である。区画整理事業が進行している背後住宅地が比較的人気があり、ある程度地価の下支えにもなっているが、当該地域の収益性やテナント需要の増加等にはまでは至っておらず、土地需要は弱含みである。市場の中心的価格帯は取引目的、規模等が多様化しており、把握は困難である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	収益価格は、テナント需要が低迷しており、また募集賃料と成約賃料との乖離も見られるなど、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等から比準価格に比較して低めに試算された。一方、比準価格は市内の商業地域に存するものを中心に規範性の高いものを採用して得られ説得力を有する。以上のことから比準価格を標準とし、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 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
	富岡(県)5-1											
	前年指定基準地の価格 35,200 円/㎡		[98.6] 100	100 [100.0]	100 [106.6]	[100.0] 100	32,600					
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 32,800 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 県内景気は、一部に弱めの動きがみられるが、緩やかに回復している。住宅投資は、弱めの動きとなっている。						
	-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] 近隣のフレスポ藤岡は概ね順調であるが、顧客の流れからやや外れ繁華性は劣っており、テナント需要は弱含みである。						
						[個別的] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 -0.6 % 半年間 %											