

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コンサルティング 4 U
富岡(県)5-1	群馬県	第 2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年
鑑定評価額	7,560,000 円	1 m ² 当たりの価格	34,700 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 3日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	28,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		富岡市富岡字中町1 0 0 4 番 1					地積 (㎡)	218 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況		供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都)近商 (80, 200)		
	1:3.5	店舗 S2		低層の店舗併用住宅 が多い近隣商業地域		北13m県道		水道、 ガス、 下水	上州富岡 700m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 20 m、北 50 m					標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 25 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	富岡製糸場に近いが、客足 が伸びにくい商業地域		街 路	1 3 m県道		交通 施設	上州富岡駅 南東方700m		法令 規制	(都)近商 (80, 200)	
	地域要因の 将来予測		富岡製糸場の世界遺産登録効果の減少等で、観光客は減少し、土地需要は低迷している。新型コロナの5 類移行後、観光客数の回復が見られたが、ピーク時には遠く及ばず、地価は当面下落傾向で推移すると予測する。										
(3)	最有効使用の判定		低層店舗住宅併用地					(4)対象基準地 の個別的 要因	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			34,700 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			/ 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、富岡市を中心に周辺市町を含む商業地域及び商住混在地域であり、需要者は、事務所や店舗利用を目的とした個人や法人が中心と考えられる。富岡製糸場の世界遺産登録の効果は減少し、新型コロナの5 類移行後、観光客数は回復が見られたものの、ピーク時には遠く及ばず低迷している。このため、中心商業地の土地需要は弱く、市場の中心価格帯は、画地規模や建物等によりまちまちで見い出せない状況にある。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、富岡市内の商業地及び商住混在地の複数の取引事例から求められた実証的で信頼性の高い価格である。一方、収益価格は、核となる富岡製糸場の観光客数の減少で、賃貸事業が行えるような状況にないと判断したため、試算しなかった。よって、実証的で信頼性の高い比準価格を採用し、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 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 富岡5-2 公示価格 33,900 円/㎡	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 0.0 -5.0 +2.0 0.0
		[99.3] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	[100.0] 100	34,700		街路 交通 環境 画地 行政 その他					
(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			街路 交通 環境 画地 行政 その他					
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 35,200 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的] 甘楽富岡地区の中核都市。少子高齢化や富岡製糸場の世界遺産登録効果の減少等で、商業地を中心に地価は弱含み傾向で推移している。								
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域] 富岡製糸場に近いが、観光客の回遊路から外れた商業地域であり、商業繁華性は低位安定傾向にある。								
	変動率 年間 -1.4 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
富岡(県)5-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	94,200,000 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 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 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		富岡市富岡字清水 2 2 6 6 番 1 外				地積 (㎡)	2,453 ()	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)準住居 (60, 200)			
	2:1	店舗 S1	国道沿いに量販店、沿道サービス店舗等が建ち並ぶ路線商業地域		北24m国道、三方路	水道、ガス、下水	東富岡 650m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 300 m、南 50 m、北 10 m				標準的使用	中層店舗住宅併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 33 m、規模		1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	国道 2 5 4 号バイパス沿いの路線商業地域		街路 2 4 m国道	交通施設	東富岡駅 北西方650m		法令規制	(都)準住居 (70, 200)		
	地域要因の将来予測		郊外型店舗等が建ち並ぶ交通量の多い路線商業地域である。当地域での取引はほとんど見られない。このため、地価は弱含みで推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗併用住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	規模	-7.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 38,400 円/㎡				間口・奥行の関係		+2.0				
	収益還元法	収益価格 22,000 円/㎡				三方路		+4.0				
	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、富岡市及び隣接の市町村を含めた幹線道路沿いの路線商業地域である。典型的な市場参加者は、複数の店舗展開を行う全国的な法人等が中心である。当該路線商業地域の地価は弱含みで推移している。当地域及び同一需給圏内の取引件数は少なくまた、取引の形態も様々であることから市場の中心価格帯を見出すのは困難な状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は低層の店舗や併用住宅が建ち並ぶ沿道サービス施設地であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。比準価格は同一需給圏内の類似地域内から規範性の高い事例を収集することができ説得力が高い。よって比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	標準価格	□ 代表標準地 □ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	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	街路交通環境行政その他
	富岡(県)5-1										0.0	0.0
	前年指定基準地の価格		[98.6] 100	100 [100.0]	100 [89.3]	[98.7] 100	38,400				0.0	+1.0
(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				価格変動要因の	一般的要因	県内の景気は、人口減少、高齢化等を背景に、区画整理地、中心部等の一部の地域を除いては地価は下落傾向が続いている。					
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 38,900 円/㎡					地域要因	当地域の利用状況に大きな変化は見られない。取引は低調で、地価は弱含みで推移している。					
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討					個別的要因	個別的要因に変動はない。					
	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡											
	変動率	年間	-1.3 %	半年間	%							