

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
安中(県)5-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	15,400,000 円		1 m ² 当たりの価格	36,000 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 9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 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) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		安中市安中一丁目字並木 5 番 1 外				地積 (㎡)	429 ()	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)準工 (60, 200)				
	台形 1.2:1	空地	店舗、営業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	北西18m国道、北東側道	水道、下水	安中 3.3km		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 150 m、北 100 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 20 m、奥行 約 25 m、規模		500 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	中小規模の飲食店、営業所等が建ち並ぶ国道18号沿いの路線商業地域	街路	18m国道	交通施設	安中駅 南西方3.3km		法令 規制	(都)準工 (70, 200)		
	地域要因の将来予測	国道沿いの交通量の多い路線商業地域である。生活様式の変化、e - コマースの台頭により当該商業地域の需要は弱さが見られる反面、西毛広幹道と接続される期待感が始めている。										
(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	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			36,700 円/㎡						
	収益還元法		収益価格			20,200 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	同一需給圏は安中市及び周辺市町村の幹線道路沿い及びその背後の商業地域。需要の中心は店舗等の営業を目的とする個人事業主や県内外の資金力を有する法人が見込まれる。西毛広幹道の工事進捗により、明るい兆しは見えるものの、当該地域に影響を及ぼすであろう特筆すべき開発動向は見られず、現状を維持しながら推移している。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	近隣地域内は収益性を重視する商業地域ではあるものの、自用目的での取引が中核をなしており、商業事業者向け賃貸市場成熟の程度が低いため適正賃料は見出しにくい。一方、比準価格は同一需給圏内の取引時点が新しい規範性の高い事例から求められており説得力を有する。よって、標準地との検討を踏まえ、信頼性の高い比準価格を標準とし、想定要素を含む収益価格を関連づけ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8)公示価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 安中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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -14.5 行政 +1.0 その他 0.0	
	公示価格 30,500 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{86.4}$	$\frac{102.0}{100}$	36,000					
(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 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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100					
(10)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 36,600 円/㎡			変動状況 変動率 年間 -1.6 % 半年間 %	[一般的要因]	景気は緩やかな改善基調にある。県平均と比較して総人口減少率が高い当市では投資対象は見出しにくい。						
	-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]	西毛広幹道路工事が進捗しており、将来に対する期待感生まれつつある。					
							[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	㈱岡田不動産鑑定事務所
安中(県)5-2	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰
鑑定評価額	37,900,000 円	1㎡当たりの価格	43,200 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 10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 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) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		安中市岩井字五反田 2 4 3 8 番 3 外				地積 (㎡)	878 ()	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, 200)				
	1:1.5	診療所 W1	店舗等が建ち並び国 道沿いの路線商業地 域	北28.2m国道	水道	安中 1.1km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 150 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 25 m、奥行 約 36 m、規模		900 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	国道沿いの沿道型店舗が建 ち並び路線商業地域	街 路	2 8 . 2 m 国道	交通 施設	安中駅 東方1.1km		法令 規制	(都) (70, 200)		
	地域要因の 将来予測	郊外型の大型店舗等が集積し、安中市を代表する商業地としての地位を示している。ここ最近では、店舗進出の大きな動きはなく、当面は現状維持の傾向にて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		比準価格		44,100 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		18,000 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、安中市及び近接市町村の路線商業地域を中心に、その背後の既存商業地域を圏域と把握した。需要者は地元事業者が中心であるが、県外の法人・個人による店舗、営業所の開設の動きも見られる。大規模なショッピングセンターを核として、比較的新しい店舗が多く建ち並んでいる。業種は多様化しており、業種ごとに価格はまちまちであることから、中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。当該地域における事業用の賃貸市場の成熟度は低く、適正な賃料水準も見出しにくいこと等から、収益価格はやや規範性に劣る。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、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	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	
	安中(県)5-1											
	前年指定基準地の価格 36,600 円/㎡	[98.4] 100	100 [102.0]	100 [81.7]	[100.0] 100	43,200						
(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 43,200 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	高崎市の衛星都市として発展。国道18号線が幹線道路として機能している。農業や観光が主産業であるが、新たな産業創出が課題。						
	-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]	商勢が中心部から当該地域に移転するに伴い、市内での人流の集中が顕著である。						
	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。						