別記様式第６

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 15日提出
みどり(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（有）石川不動産鑑定士事務所
みどり(県)5-1	群馬県	第３	氏名	不動産鑑定士 石川 健太郎

鑑定評価額	63,500,000 円	１㎡当たりの価格	26,600 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 10日	(6)路線価	[令和 7 年 1月]	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	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

①所在及び地番並びに「住居表示」等	みどり市笠懸町鹿３１０８番外	②地積 (㎡)	2,387 ( )	⑨法令上の規制等

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	⑨法令上の規制等
台形 1:1.5	店舗 S2	幹線道路沿いに店舗等の立地する路線商業地域	南東10.2m国道	水道	岩宿 1.9km	(都) (70, 400) (その他)

(2) 近隣地域

①範囲	東 710 m、西 400 m、南 50 m、北 50 m
②標準的使用	低層店舗地
③標準的画地の形状等	間口 約 40 m、奥行 約 60 m、規模 2,400 ㎡程度、形状 長方形
④地域的特性	特記事項：交通量の多い国道沿いの路線商業地域 街路：１０．２m国道 交通施設：岩宿駅 南西方1.9km 法令規制：(都) (70, 400)
⑤地域要因の将来予測	旧笠懸町内の国道沿いの路線商業地域であり、格別の変動要因は見られないが、交通量が多く、背後の住宅地需要も堅調なことから、地価は横這いから上昇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	27,100 円/㎡
	収益還元法	収益価格	14,300 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	同一需給圏はみどり市及び周辺市内の幹線道路周辺に位置する商業地域。需要者は低層店舗地等として取得することを目的とする地元法人、個人等である。みどり市は顧客が郊外型店舗等に流出し、商況も衰退傾向にある為、既成商業地域の土地需要は弱含みで推移している。当該地域は周辺環境に変化は無いものの、集客力の高い郊外型店舗に近接し、背後の住宅地需要も堅調なため地価は横這いで推移している。市場の中心となる価格帯は幅があり、見いだせない。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用の店舗、営業所等が中心の商業地的要素の強い地域である。収益物件も期待できる地域であるが、賃貸事例は少なく、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格はやや低位に試算された。自用物件としての売買も見受けられるので、比準価格を重視するが、収益価格も十分に関連付け、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) 公示価格を規準とした価格

① □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	⑦内訳 地域要因
公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指定基準地からの検討

①指定基準地番号 みどり(県)5-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	⑦内訳 地域要因
前年指定基準地の価格 33,900 円/㎡	[101.2] / 100	100 / [102.0]	100 / [126.3]	[100.0] / 100	26,600	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	街路 -1.0 交通 -15.5 環境 +51.0 行政 0.0 その他 0.0

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続 □ 新規
前年標準価格 26,600 円/㎡

①-2 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/㎡

②変動率 年間 0.0 % 半年間 %

③ 価格形成要因の変動状況

[一般的要因]	みどり市の地価は二極化の状態にあり、居住環境や利便性が良好な笠懸地区は上昇乃至横這い、大間々地区や東地区は下落傾向。
[地域要因]	国道沿いの路線商業地域であり、周辺環境に変化は無いものの、背後の住宅地需要が堅調なことから地価は横這い傾向で推移。
[個別的要因]	個別的要因の変動は特に無い。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　9日提出
みどり(県)5-2　　宅地-1

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
みどり(県)5-2	群馬県	第３	氏名	不動産鑑定士　　津久井　伸昭

鑑定評価額	32,900,000 円	１㎡当たりの価格	34,300 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]	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	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

①所在及び地番並びに「住居表示」等	②地積(㎡)	⑨法令上の規制等
みどり市笠懸町久宮６８番３４	959 (　　)	

③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	⑨法令上の規制等
台形 1:1.5	店舗兼事務所 Ｓ2	幹線道路沿いに郊外型店舗等が立地する路線商業地域	南東25m県道、東側道	水道	阿左美 1.9km	(都) (70, 400) (その他) (80, 400)

(2) 近隣地域

①範囲	東　0　m、西　400　m、南　200　m、北　100　m
②標準的使用	低層店舗地
③標準的画地の形状等	間口 約　30.0　m、奥行 約　40.0　m、規模　959　㎡程度、形状　台形
④地域的特性	特記事項：特になし。 / 街路：１１m県道 / 交通施設：阿左美駅 南西方1.9km / 法令規制：(都) (80, 400)
⑤地域要因の将来予測	旧笠懸町の県道沿いの路線商業地域で道路拡幅事業実施中であるものの、当面は現状維持にて推移するものと予測される

(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：角地 +3.0、形状 -1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,500 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	同一需給圏はみどり市及び周辺市の幹線道路沿い及びその背後に位置する商業地域。需要者の中心は県内の店舗又は事業所等を目的とする個人又は法人である。当該地域は県道の拡幅工事が完了した路線商業地域で、今後繁華性が増し土地需要も底堅く推移するものと思われる。市場の中心となる価格帯については、取引事例が少なく取引形態も様々であることからそ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	当該地域は自己使用目的の取引がほとんどであり、同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、収益物件も散見されるが、地域の賃貸市場においては土地価格に見合う賃料を収受し得ないため、収益価格は低位に求められたと思料する。よって、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) 公示価格を規準とした価格

①□代表標準地　□標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳
公示価格　円/㎡	[　　]/100	100/[　　]	100/[　　]	[　　]/100		標準化補正：街路 交通 環境 画地 行政 その他 / 地域要因：街路 交通 環境 行政 その他

(9) 指定基準地からの検討

①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳
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 / 地域要因：街路 交通 環境 行政 その他

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格 33,900 円/㎡	③価格形成要因の変動状況
①-2 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/㎡	[一般的要因] 市全体の人口は減少傾向で、笠懸地区は山間部及び桐生市の人口の受け皿的色彩が強く、人口は増加傾向にあり、土地需要は底堅い。
	[地域要因] 県道沿いの路線商業地域であり都市計画道路による拡幅事業実施中。それ以外の環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。
②変動率　年間　+1.2 %　半年間　%	[個別的要因] 個別的要因の変動要因はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 7 年地価調査）

令和　7年　7月　9日提出
みどり(県)5-3　　　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
みどり(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	5,960,000 円	１㎡当たりの価格	26,500 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　7日	(6)路線価	[令和　7 年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 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

①所在及び地番並びに「住居表示」等				②地積(㎡)		⑨法令上の規制等
みどり市大間々町大間々１５００番２				225 ( )		
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都)(70, 400) (その他)
1:2	事務所 ＲＣ4	小規模店舗等が建ち並ぶ古くからの商業地域	西10.5m県道	水道、下水	赤城 280m	

(2) 近隣地域

①範囲	東　50　m、西　50　m、南　250　m、北　650　m
②標準的使用	３階建程度の中層店舗事務所住宅併用地
③標準的画地の形状等	間口 約　14 m、奥行 約　18 m、規模　250 ㎡程度、形状　長方形
④地域的特性	特記事項：幹線道路沿いに店舗、営業所等が混在する地域 ／ 街路：１０．５m県道 ／ 交通施設：赤城駅 北方280m ／ 法令規制：(都)(70, 400)
⑤地域要因の将来予測	市街地近郊の幹線道路沿いの商業地域で閉鎖店舗も散見されるが、住宅への移行傾向は見られないことから、当面は現状維持傾向で推移するものと予測される。地価は下落傾向で推移するものと予測する。

(3) 最有効使用の判定	４階建程度の中層店舗事務所住宅併用地	(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	27,100 円/㎡
	収益還元法	収益価格	14,500 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	同一需給圏はみどり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。交通量の多い県道沿いであるが市内での選好性は相対的に低く、土地需要は減退している。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) 公示価格を規準とした価格

① □ 代表標準地 ■ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正		⑦内訳 地域要因	
標準地番号 みどり5-1						街路	0.0	街路	+3.0
公示価格 28,600 円/㎡	[99.8] / 100	100 / [100.0]	100 / [107.6]	[100.0] / 100	26,500	交通	0.0	交通	-1.0
						環境	0.0	環境	+5.5
						画地	0.0	行政	0.0
						行政	0.0	その他	0.0
						その他	0.0		

(9) 指定基準地からの検討

①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正		⑦内訳 地域要因	
みどり(県)5-2						街路	0.0	街路	0.0
前年指定基準地の価格 33,900 円/㎡	[101.2] / 100	100 / [102.0]	100 / [127.5]	[100.0] / 100	26,400	交通	0.0	交通	-18.0
						環境	0.0	環境	+55.5
						画地	+2.0	行政	0.0
						行政	0.0	その他	0.0
						その他	0.0		

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　26,900 円/㎡	③価格形成要因の変動状況 [一般的要因]	大間々地区中心部は店舗閉鎖で住宅へ移行、大間々地区南部は好調、笠懸地区の郊外型は道路整備が進展し好影響が期待される。
①-2 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]	旧来からの商業地で顧客は南部の郊外型店舗に流出し、需要は減退している。
②変動率　年間　-1.5 %　半年間　%	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。