

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月5日提出
吉岡(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
吉岡(県)5-1	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	77,200,000 円		1㎡当たりの価格	54,700 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 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和7年6月4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		北群馬郡吉岡町大字大久保字善徳 1 0 2 0 番 1				地積 (㎡)	1,411 ()	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)	
	台形 1:1	店舗 S1		郊外型店舗、沿道サービス店舗等が建ち並ぶ路線商業地域		東25m県道、三方路	水道	群馬総社 1.5km		(その他) (90, 200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 10 m、南 250 m、北 100 m				標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 40 m、規模 1,400 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	地域的特性	特記事項	郊外型の店舗が建ち並び、路線商業地域として熟成度が増しつつある。		街路 2 5 m県道	交通施設	群馬総社駅 北西方1.5km		法令規制	(都)近商 (80, 200)	
	地域要因の将来予測	大型店の出店により商況は良好な状態が続いている。近隣地域では出店の余地が少なく、当面現状の繁华性を維持しつつ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	三方路 形状		+4.0 -3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 55,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 19,100 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	同一需給圏は吉岡町を中心に周辺市町村の郊外路線商業地域である。需要の中心は小売業やその他事業を営む全国規模の法人や県内個人事業者等である。商業地需要は二極化が進み、背後人口の差などにより選考性に差が生じている。基準地周辺商業地は不動産需要は高いが、賃貸が中心で売買は少なく、今後も同様の傾向が続くと予想される。市場の中心価格帯は、画地規模や建物等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が多い路線商業地域であるが、土地を借りて自社で店舗を建築する形態が多く賃貸事業は未成熟のため、収益価格は低位に求められた。比準価格については、吉岡町内では適切な商業地の事例が殆どないため比準価格の精度はやや劣るものの、代替競争関係にある商業地域内の取引事例から求められており実証的な価格である。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、地価公示標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	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 -2.0
	標準地番号 前橋5-12							交通 0.0	交通 -4.0		
(9) 指定からの検討	公示価格 54,800 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.6]	[100.9] 100	55,000	内訳	環境 0.0	環境 +8.0		
								画地 0.0	行政 -1.0		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(10) 対象基準地の検討	指定基準地番号 渋川(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 0.0	地域要因	街路 -4.0
	前年指定基準地の価格 51,500 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [93.1]	[100.9] 100	54,700		交通 0.0	交通 -4.0		
								環境 0.0	環境 +2.0		
								画地 +2.0	行政 -1.0		
								行政 0.0	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 54,600 円/㎡			価格変動要因の	[一般的要因] 吉岡町は前橋等へのアクセスの良さから住宅地の土地需要は底堅く、それに伴い商業地需要も賃貸を中心に需要は高い。						
	-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				[地域要因] 商況に大きな変化はなく、安定的に推移している。						
	標準地番号 公示価格 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +0.2 % 半年間 %										