## 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 13日提出

		甘淮州平	_	+日山 か	<b>+</b>	ᄄᄝᄭᅿᄼ		गर	±47	++++	こ不動産銀	* <del></del>		太田(!	杲)5-1		宅地-1
_		基準地番	_	提出名		所属分科会 第 3	台		者名 氏名		こか動産部 一 1産鑑定士		±:	 睪 雅己			
_				ロナハリン	F			L						羊 作し			
		鑑定評価	額			37,600,00	0 円		1	m <sup>i</sup> 当7	たりの価	格				95,000	円/㎡
1 基	本的	事項															2
(1)1	価格印	寺点	令和 5年	7月 1	日 (4)	鑑定評価日		令	和 5年	<b>₹</b> 7,5	月 10日	(6) — 路	_	5 年 1月 又は倍率	-	75,000	<u>円/㎡</u> 倍
(2)	実地記	周査日	令和 5年	6月 15	5日 (5)	価格の種類		正	常価格					<b>率種別</b>			
(3)	鑑定言	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)		在及び地番	太田井	<b>動田町</b> (	599番							地積		96	法令	令上の規制	訓等
基準地	形:	「住居表示」	」等    敷地の利用(	が祖沿	周辺 <i>a</i>	土地の利用	1 接	面道	道路の	状況	供給	(m <sup>2</sup> )	<u> </u>	<u>)</u> 施設との	商業		
地	712		ינו וניויכיים אמ	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	の状況		, , , , , ,	СШХ		<i>/</i> ( <i>/</i> )	処理施		の状況			400 )	
											設状況						
	1:1.	5	事務所		事務所賞	業所等を中	東18	3m市	道		水道、	太田			(そのf	也)	
			S 3		心に飲まれてする	店舗も多く 商業地域					ガス、 下水	850m					
(2)	範	囲 準的画地の	東 100 m、i	西 0   間口 約		200 m、 m、奥行:		m	n 標準 m、規	準的係		事務所	f地 呈度、形	\ <del>\</del>	方形		
近隣地域		华的画地の 域的特性	特にか		10.5	1	8 m市		П		:大田駅	1	E反、形		商業		
域			特記:			街					南方85	50m			(80,	400 )	
			事項:			路				施設				規制			
		域要因の 来予測	事務所営業所領 価はウィズコ	等を中心 コナのも	に飲食店と店舗需	舗も混在す 要等もやや	る中心	部周	辺の商 推移し	新業地 2. 若	域で、現 干上昇値	状の繁向で推	華性等を 移する#	を維持するのと予	るもの 訓する	と予測す	る。地
(3)		か使用の判定	中層事務所地	-, ,, ,		2.3.01.11		,,,,	.,,,,,,		)対象基		ない	345 - 37	<i>x</i> , <i>y y</i>	0	
<b>(5)</b> 全	歌宁的	平価の手法	取引事例比較流	去 比準	価格		96	, 900	0 円/i	_ `	の個別 因						
l ` ′	温定の		——————— 収益還元法	収益	 価格		57	7.700	0 円/i	m²	<u></u> i						
			原価法		価格				′ 円/၊								
						/ <b>T</b> ± 6				_							
(6) 7		D特性	開発法		法による		白ご苦ご几日		′ 円/ו			1 → E → ==	担答の1	10 t 7	. \ <b>I → </b>	ヘレルダ	の祭団
(0)1	[3 <del>20</del> ] ()	<b>71</b> ₹ 1	同一需給圏は、・運営を目的・	とする個	人又は法.	人が中心。『	駅近くの	の再	開発事	業計	画の進展	等から	需要は個	ミ堅く推	移して	いる。地	価は中
			心部の再開発 が、郊外大型	手悪の液	反効素寺 顧客の移	か影響も見 動も否めず	古格の.	バラ	ショカ	ら需	せる店舗 要の中心	需要守 となる	価格帯に	は見出せ	とのりない状	況にある	規んる。
		TAMの調整 E及び鑑定	駅前の再開発 留期間は長期													。物件の 類似性	
i			事例を収集し、が求められたの	取引時	点が新し	く地域要因な	格差も	少な	:く画地	边規模	に規範性	が強い	事例等を	を採用し、	、規範		
(8)			標準地標	準地	時点	標準化	地垣	要	個別	川的	対象基	準地	標	<b></b> 野路	0.0 <sub>批</sub>	街路	0.0
公示価格をした	見価	標準地	番号 太田5-3		修正	補正	因σ. 較	比	要因 比較		の規準( (円/	価格  内 が)	≀化 ∓		0.0 0.0 里	理培	-1.5 -9.0
価格し	; "	公示価			[ 100.6	100	100		[ 100.			,	補正	画地	0.0	行政	0.0
をた			84,600	円/㎡	100	[ 100.0 ]			100		95	,000		- 1.11	0.0	その他	0.0
(9)		指定基準	地番号		時点 修正	標準化	地垣田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田		個別		対象基準の比集	準地 は	標準	お路	<b>地</b>	街路	
指定基準地	)\				修正	補正	因 <i>0.</i> 較	7[[	要因 比較		の比準( (円/	㎡) 影	≀化 ∓	泛通 環境	垣要匠	【 交通 表 環境	
基 σ.  準 検	) 食	前年指定	基準地の価格		[	100	100		[	]			144	画地 ====		1 J LLX	
地部	4			円/㎡	100	[ ]	[	]	100				1 そ0	テ政 D他		その他	
(10)	_	-1 対象: 継総	基準地の検討 売 新規			/ <b>本</b> 亦	[ 要	般的 因	1 75	開発	計画の進	展等のは霊男	期待感が	いらイン: 地価	フラ整 ト昇の	備が進む 波及効果	立地優 が顕在
別日	景の		元	94	,100 円/	価変 ㎡格動	女	凸			つある。		·· ···· ·	, ,   - DIM-	_/10/	·~·~~	· IL
対象基準地の前の対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対象を対	€ (枝   □ 討		地が共通地点( 地点)である場			形状况要因	[ 地要	域 因			周辺の商 は底堅く			悪等も	回かめ	復傾向に	推移し
地で発			地点)である場 長標準地	言の快記 標準地	ה		安	凸	`	m女	ふルエヽ	1Œ1⊅ U	CV100				
利 カ 	י	標準地			m /	ص س		別的田		別的	要因に変	動はな	l 1。				
l		公示価	/Ti		円/	111	上要	因									

変動率 年間 +1.0 % 半年間

## 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 12日提出 太田(県)5-2 宅地-1

		基準地番	号	提出统	先	所属分科会	名	業者名	(有)	前原不動	加産鑑定:	システム	жщ(я	1 2		-C/6-1
		太田(県)	5-2	群馬り	果	第 3		氏名	不動	産鑑定士	<u> </u>	前原	徹児			
		鑑定評価	額			54,300,00	0 円		1 ㎡当7	たりの価	格				90,100	円/㎡
1 ½	基本的	事項														
(1)	価格田	<b></b> 持点	令和 5年	F 7月	1日 (4)	鑑定評価日		令和 5	年 7月	月 10日		[令和路線価]			68,000	円/㎡ 倍
(2)	実地記	周査日	令和 5年	F 6月 1	5日 (5)1	価格の種類		正常価村	各		路線	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				lp
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価											
2 釒	監定評	価額の決定	の理由の要旨													
(1)		在及び地番	│太田	市飯田町	187番1						地積	60	3	法令	♪上の規制	等
基準地	形:	「住居表示」 状	」寺 │ 敷地の利用	の現況	周辺の	土地の利用	接	面道路の	)状況	供給	(m²) 主要 <sup>2</sup>	( な交通施	<u>)</u> 設との	商業		
地					の状況					処理施 設状況		の状況		( 80,	400 )	
	1:1.2	2	店舗兼住宅		店舗、事	務所、営業	東22	m国道、		水道、	太田			(その他	3)	
			W2		所等が建 商業地域	ち並ぶ沿道	南側			ガス、 下水	1km			( 90,	400 )	
(0)	77	m	±	<b></b>			1. 000	12	= >++ ++- <i> </i> -	+ m   /// =	= ^+ <del></del>	75 CC 116				
(2) 近	範標	囲 準的画地の	東 100 m、 形状等	西 0 間口 #		200 m、‡ m、奥行 ź	比 300 約 25	_m  様 .0 m、	標準的原 規模		雪店舗事 00 ㎡程	務所地 聲、形状	大 長方	5形		
近隣地域	地:	域的特性	北方均 特記 町第二	地区第一	トレス田市 ・種市街地	兵	2 m国i	道	交通	太田駅 南方1k	Į (m		法令	商業 (80,4	400 )	
域				業が竣工		路			施設	11.373	MII		規制	•	,	
	+#1-	域要因の	近年、低層店	:舗等の准	出が名く		·ht哉 レー	ア発展			がある	かお地		7十海	の影響から	この復
	将	来予測	傾向にあるこ	と等から	、上昇傾向	句に転じて	住移して	ていくも	のと予	測する。	((0)	المردن م	ЩІВПІ	コノ 1回・	<i>□</i>	
(3)	最有效	が使用の判定	低層店舗事務		· /# 1/2			T	·	)対象基 の個別	準地 的要	角地				+2.0
		平価の手法	取引事例比較		価格			,500 円		因						
	の適月	Н	収益還元法	収益	価格		52	,200 円	/ mt							
			原価法	積算	[価格			/ 円	/ m²							
		44.11	開発法		法による位			/ 円								
(6)	市場の	D特性	同一需給圏は び法人である 和等から需要 見いだしずら	。中心部 は回復し	及び周辺の つつあり、	D商業地域I	<b>ま、コロ</b>	コナ渦のカ	影響等	により価	格は下	客傾向に	あったフ	が、コ	ロナ禍の剝	影響緩
(7)		断格の調整	評価対象不動	産の存す	る近隣地域	域は、駐車場	易等のス	ナープン	スペー	スが広く	、建築	物から得	られるし	収益と	オープン	スペー
		正及び鑑定質の決定の	スとの関係か 流動的で規範 づけ、代表標	性がやや	劣る傾向に	こある。よ・	って本件	‡におい	ては、「	市場性を	:反映し:	は側面を た比準価	有する。 格を中/	いに、「	ら、収益1 収益価格で	₩俗は を関連
(8) 公	規備	代表標準地積		票準地	時点 修正	標準化補正	地域 因の		別的 因の	対象基準 の規準(		標符準交		0.0 地 0.0 域	交通	-3.0 -0.5
宗 循	準格と	公示価格	太田5-3				較	比	較	(円/	m <sup>*</sup> ) 訳	準 交環画	境	0.0 要 0.0 因	環境 行政	0.0
格を	規権とした	公小叫1	ਜ਼ 84,600	円/m²	[ 100.6 ] 100	100 [ 100.0 ]	100	_	0	90	,000	正 円 行 その	政	0.0	1J以 その他	0.0
(9) 垖·	۸۱	指定基準	≛地番号		時点 修正	標準化 補正	- 地域 因の		別的因の	対象基準 の比準(		標符準交		地域	交诵	
定其	6	<del>**</del> /_***	古法址の海地	•		111322	較	比		(円/	m²) 訳	化環	境	要因	環境	
指定基準地	検    対	則牛指及	≦基準地の価格	i 円/㎡	[] 100	100	100	_  [	]			正行	政		行政 その他	
(10		-1 対象	基準地の検討				<u> </u>	 B的 ,:	 コロナ <sup>;</sup>	禍による	景気後達	その 艮等の影		 よる不動	動産需要の	D減少
<del>111</del> 4	ا ت <del>با</del>	継続が任機	责 新規 準価格	90	,000 円/i	価 変 格 動	L 要			復傾向に						
る基準地の	+標準価格等かの検討	-2 基準: 同一:	地が共通地点 地点)である:	(代表標準 場合の検討	≢地等と	形成要因	[ 地			向にある 産需要の					渦の影響等	手によ
前:	ゔ か 	代表 標準地 公示価		標準地	円/ɪ	_ o	[ [ 要	<sup>]的</sup>	固別的	要因に変	動はない	. 1				

%

変動率 年間 +1.2 % 半年間

標準地番号 太田5-3 公示価格 84

変動率 年間 +1.1 % 半年間 +1.2 %

84,100 円/㎡

## 

												太田()	杲)5-3	宅地-1
	基準地番	:号	提出先	所	属分科会名	3	業者名	有限:	会社津久	(井不動)	<b>全鑑定</b>			
	太田(県)	5-3	群馬県		第 3		氏名	不重	加産鑑定士		津ク	井 伸	昭	
	鑑定評価	額		2	1,300,000	円	1	1 ㎡当	たりの価	格			85,10	00 円/㎡
1 基本的	事項													
(1)価格	 時点	令和 5年	F 7月 1日	日 (4)鑑	定評価日		令和 5	年 7.	月 8日	(6)	[ 令和			
(2)実地	調査日	令和 5年	F 6月 15日	3 (5)価	格の種類	j	正常価格	<u></u>		— 路 線 		又は倍率 <sup>延</sup> 種別		倍
(3)鑑定	評価の条件	更地とし	ての鑑定評	価						- 1 јуш				
2 鑑定評	平価額の決定	の理由の要旨												
	在及び地番	並びに	市新井町 5	20来1/						地積	25	50	法令上の規	制等
基	「住居表示」	. 等				14-7	F\ <del>\</del>	.III	/II (A	(m²)	(	)		
地	状	敷地の利用	の現況	周辺の土の状況	地の利用	接值	国道路の	)状况	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	商業 (80,400)	
1:2		店舗兼住宅 W2	F	中小規模の 店舗等が建 業地域	営業所、 ち並ぶ商	北18m	市道		水道、 ガス、 下水	太田 1.1km			(その他)	
(2) 範	囲	東 200 m、	西 100 n	 m、南 0	m、北	200	m 標	準的(	 使用 低層	<b>雪店舗地</b>				
	準的画地の		間口約		1、奥行 約	2	3 m、		2	50 ㎡程	度、形料	<b>伏</b> 長7	5形	
近 標 地 地 域	域的特性	特記	い。		街 18	m市道	İ	交通	∴太田駅 ○南西方	1.1km		法令	· 商業 (80,400)	
		事項			路			施設	Į			規制		
地	域要因の	基幹産業の業	績の動向、	太田駅周	」 辺の再開発	事業の	影響及7	 び波及	対果等に	より、	今後の中	心商業	<u>:</u> 地の動向につい	て十分
	来予測 効使用の判定	に注視する必 低層店舗地	安かのるこ	.忠われる。					4)対象基準	## + # · · · · · · · · · · · · · · · · ·				
(=) AFF	- T./エッナン	取引事例比較	法 比準価	 5格		87,5	500 円/		サルスタを の個別的 因	的要	<b>4</b> V I			
(5)鑑定語   の適月	評価の手法 用	収益還元法	収益値	 所格		47 4	400 円/	/ m²	Ы					
		原価法	積算個			T1,	/ 円/							
		開発法		ゴロ はによる価i	 赼		/ 円/	_						
(6)市場(	 の特性					に. 太			及び太田	市内中心	心部の国	 ]道,県 <sup>:</sup>	道沿いの商業均	 地域の圏
		域。需要者の	中心は、物 回復傾向で	別販店、飲1 『推移し、ご	食店、営業 太田駅周辺	所等の の再開	出店を	希望す 及効果	¯る法人及 ፟፟等から土	び個人が	が中心で 要は底堅	がある。 とく。地位	ウィズコロナの 価はやや上昇化	カ下で景
・検討	画格の調整 証及び鑑定 額の決定の	く、閉鎖店舗	i等の賃貸が	「見られる7	が、自用品	の販売	等の店舗	舗が中	心であり	賃貸市	易として	の商業	賃貸需要は比較 事業者向けの貸 を比較考量し、	賃貸市場
理由		価額を上記の	通り決定し 票準地	た。時点	標準化	地域引		別的	対象基準			路		
(8) 公規価		_	示午地	修正	補正	因のは	比 要	因の	の規準化	西格 内	準 交	通	域 交通	Í
公示価格+ 価格	公示価格	 各	_	_		較	比	較 .	(円/	<u>m</u> () <sup>武</sup>	補品	環境 「地	安 環境 因 行政	
格 し  を た			[_ 円/㎡	100 [	100	100	_  [   10	0			上 行	政	その他	
(9)	指定基準	<b>基地番号</b>		時点	標準化	地域要		別的	対象基準	<b>隼地</b>	その 標 <sup>往</sup>	路	地 街路	
指定基準地				修正	補正	因の比較	比  要[   比!	因の	の比準( (円/	価格  内 ㎡)  訳		E通 景境	地域交通要因	
基の進検	前年指定	≧基準地の価格	ı	1	100	100	[	1	(137	,	補置	ī地	门门门	ζ
地 討			円/㎡	100 [	] [		] 10	0			行 その	f政 )他	その他	ļ
(10) 年標準価格等か らの検討		準価格 地が共通地点 地点)である <sup>‡</sup> 長標準地	(代表標準 <sup>均</sup> 場合の検討 標準地	200 円/㎡ 地等と	価格形成要因の	地。要	因 」 <del>[</del>	土地価 曽加し 中心部 ひ波及	i格は二極 ている。	化も見り に近い 、土地の	で、景気 られ全体 各線商業 D需要は	は緩やが 的にや <sup>*</sup> 地域で、	かに持ち直してや上昇か横這い 大田駅周辺の	∖地点が

[ 個別的 ] 個別的要因の変動要因はない。 要 因 ]

標準地番号 公示価格

変動率 年間 +1.0 % 半年間

## 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 13日提出 太田(県)5-4 宅地-1

																	_		太田(	県)5	-4		宅地-1
		基準地番				提出统		所	属分科		3				下動産鑑定		f 						
		太田(県)	5-4			群馬県	<b></b>		第3	3		尺	:名	<b>小</b> 動	]産鑑定士	=		西尾	直人	`			
		鑑定評価	額					100	0,000	,000	円		1	m³当7	たりの価	格						61,800	) 円/㎡
1 基	基本的	事項																					
(1)	価格	時点		令和	5年	7月 ′	日	(4)鑑	定評個	日		令和	D 5年	<b>軍 7月</b>	月 10日	(6)路		令和 5		⊢		49,000	) 円/㎡ 倍
(2)	実地詞	調査日		令和	5年	6月 15	5日	(5)価	格の種	重類		正常	常価格	i		路線価		・		<u> </u>			10
(3)	鑑定詞	評価の条件		更地と	して	の鑑定	評価				·									·			
2 斜	監定評	 価額の決定	· の理	!由の要	旨																		
(1)		在及び地番		ات		. <del> </del>	т э. с	ე <del>.</del> ₩								地利	責	1,6	26	7	去令.	上の規制	訓等
基準地		「住居表示」				<b>小舞木</b> 町										(m²	′	(	)				
地	形	状	敷	対地の利	川用の	現況		辺の土 状況	:地のネ	利用	接面	面道	路の	状況	供給 処理施 設状況			文通施 D状況	设との		主居 60,2	00 )	
	1:1.	2	店舗 S1				中規 が増 商業	模の低 えつつ 地域	層店部 ある記	舗等 路線	東16m 背面道	市i 首	道、		水道、 ガス、 下水	太田 1.7km	1			1,	の他) '0, 2		
2)	範	囲 準的画地の			n、西 ̄	i 0 間口 約	m、i	南 15 6.5 m	60 m			m	標 m、規	準的個		雪店舗は		度、形状	· =	<del>-</del> π/			
近隣地		<u>年的画地の</u> 域的特性		特は	こない		#y 30	0.5 11			#5. m市道		III、79		大田駅	ı		ラ、π24/ 		<u>方形</u> ∶1₫	È居		
或	_		特記	ረ :					街			_			南東方	1.7km			法令	( 6	0, 20	0 )	
			事項	- 1					路	:				施設	1				規制	:			
		域要因の 来予測	低層	店舗等 加価高や	デの進 P過度	出が進 な円安	み路線 等によ	線商業場 よる影響	地とし 響もあ	て熟 って	成度が 不透明	高速	まって が認め	こいる: りられ	地域であ る。	る。た	よお	ミコロナ	禍の影	響は	減少	してい	るもの
(3)	最有效	効使用の判定	低層	店舗地	b									(4	)対象基	準地	_	方路					+2.0
5);	鑑定言	平価の手法	取引	事例比	比較法	比準	価格				62,	500	円/	m²	の個別的 因	的要							
٠,	の適月		収益	還元法	Ę.	収益	価格				31,	900	円/	m²									
			原価	法		積算	価格					/	円/	m²									
			開発	·······		開発	法に。	よる価	格			/	円/	m²									
(6)	市場の	の特性	讷市	よる影	某業	盤とす	る事業	≧者で∂	ある。	沂年	の需給	瑜	句は、		ぶ商業地 ナ禍の影 となる価	響は漏	まリ	としてい	となる るもの こより	の物	価高	や過度	及び周 な円安 見出せ
` ′	・検証	画格の調整 正及び鑑定 領の決定の	に見	合う賃	對水	準が形	成され	いていれ	ないた	:め収	益価格	おは	低位に	二試算	信頼性の された。 定した。	ある取 従って	又弓 こ比	事例を     準価格	収集し を重視	えたし、	。_ 収益	方土地 価格を	の価格 関連づ
[8] 公元 三	現 価 集 格	代表 標準地		地	標準	<b></b>	時. 修.		標準補正		地域 因の比 較		個別 要因 比較	りの	対象基準 の規準( 円/	準地 価格 Mind in	为沢	標準変化	路 通 境	0.0 0.0 0.0	地域要	街路 交通 環境	0.0 +4.5 +26.0
曲 d 各 l を f	現 体 しこ	公示価値	挌	84,6	00 F.	∃/m²	[ 100 10	0 [	100	_   -	100 140.9	_] _ [	102.	<u> </u>	61	,600		補 画: 正 行: その	政	0.0 0.0 0.0	1	行政 その他	+7.0 0.0
9)	ڻ م	指定基準	地番	号			時. 修.		標準補正		地域 因の 較		個別 要因 比較	<b>国の</b>	対象基準 の比準( 円/	価格 [	为沢	標準化補正	通		地域要因	街路 交通 環境	
省定基集也	ル 検 対	前年指定	基準	地の値		∃/m²	[10	0 [	100	][	100	] [	100	]				∰ 画: 石: その⁴	政			行政 その他	
10) 付金 秋	手の気	-1 対象 継綱 前年標	売	新夫		61	,200	円/㎡	価格	変動:	. 一般 要	的因			禍の影響 影響もあ							過度な	円安等
き隼 也の)	<b>丰票集画各等からの検討</b>			) であ	る場合	弋表標準 合の検討 標準地		٢	形成要因	変動状況 [		域 因	] 店	週辺でで で、近回	あった市 隣地域の	街化区 商業繁	[均 章	編入に。 性が増り	よる店 してい	舗等 る。	の新	規出店	の影響
JU 7	η,	標準地	番号						စ		. 個別	的	7 個	別的	要因に変	動はな	۱ <b>ا</b> ا	١.					

[ 週別的 ] 個別的要因に変動はない。

円/m²

## 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 15日提出 大田(県)5-5 字地-1

		基準地番	묵	提出先	; ,	 所属分科会	 会名	業者	名 有	限会	 社 津久井	不動產	 全鑑定	<u> </u>	宗 <i>)</i> 5	-5		七地一
		太田(県)	_	群馬県		第3		氏行			E鑑定士		津久	、井 伸	昭			
		鑑定評価	額			21,800,0	00 円		1 m²	当た	りの価格					76	5,900	円/m²
1 基	本的	事項																
(1)1	価格印	寺点	令和 5年	7月 1	日 (4)舒	監定評価日	3	令和	5年	7月	10日		[令和			61	,000	
(2)	実地記	周査日	令和 5年	6月 15	日 (5)化	価格の種類	Į	正常	価格			路線価	路線価3 倍率		<u> </u>			倍
(3)	鑑定詞	平価の条件	更地として	ての鑑定部	平価													
2 鍟	[定評	価額の決定	の理由の要旨															
(1)		在及び地番		<b>動田町</b> 9	85番							地積	28	34	) ž	去令上(	の規制	等
基準地	形	「住居表示 <sub>.</sub> 状	」等 ● 敷地の利用・	の現況	周辺の	土地の利用	用 接	面道	路の状況	況		(㎡) 主要7	( な交通施	<u>)</u> 設との	商業	<u> </u>		
地	• • •				の状況					5	<b>処理施</b>		の状況			0, 400	)	
										Ē	没状況							
	1:1.:	2	診療所 S 2		小規模飲	食店・医障 し、駐車 <sup>は</sup>		市道		7		田 Om			(その	の他)		
					の多い繁 業地域	華街裏の	<b>節</b>				下水							
(2)	範	<b>#</b>	東 250 m、	西 250		200 m、	 北 150	m	標準	的庙	■	全击十折						
近		四 準的画地の		間口約		m、奥行			1、規模				度、形料	犬 ほ!	ぼ整用	杉		
近隣地域	地	域的特性	特記特にな	し。		街 8	m市道		交	Σ通:	太田駅 南方500m			法令	商業:(80	), 400 )		
域			事項			路			施	1000				規制				
	地	域要因の	基幹産業の業績	績の動向、	太田駅周	   辺の再開	発事業の	の影響	────── 『及び波	设及效	果等によ	1)、1	今後の中	心商業	: 地の!	動向に	ついて	7十分
(3)		来予測 加使用の判定	に注視する必 低層店舗地	要がある。	と思われる	S												
			取引事例比較	去 比準(	価格		79	200	円/㎡	] ` (	対象基準均の個別的 の個別的 B	也 7	<b>311</b>					
l ` ′	濫定部 の適月	平価の手法 B	型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型型								因							
				収益位			40		円/㎡	-								
			原価法	積算( 					円/㎡	-								
(6) 7	亩+县 <i>0</i>		開発法		法による				円/㎡	7 77	7 V → □ →	<b>.</b>	N. W.O.E.	·* · · · ·	°₩ :Л.	<del></del>	<del>기</del> 유 기가 1-	+ 6 🖼
(0)1	IJ <i>ν</i> ⁄⁄⁄⁄⁄	ノ1寸  エ	同一需給圏は、域。需要者の気は緩やかに	中心は、キ	勿販店、食	饮食店、営	業所等(	の出店	を希望	₫する	法人及び	個人:	が中心で	ある。	ウィ.	ズコロ	ナの1	で景
/ <b>7</b> \≛	- <del> </del>	- 拉の細軸	移している。	また、取ら	引件数がり	ないこと	から需要	要の中	心とな	îる価	格帯は見	出せ	ない状況	である	•			
l .	・検討	価格の調整 正及び鑑定	対象基準地の	等の賃貸が	が見られる	が、自用	品販売	等の店	舗等が	い中心	であり賃	貸市均	易として	の商業	事業:	者向け	の賃貸	資市場
Ŧ	泮伽各 里由	真の決定の 	の熟成度はや 価額を上記の	通り決定し	<sub>ン</sub> た。													
(8) 公 #	見価	代表 標準地積		準地	時点 修正	標準化 補正	;   地域   因の		個別的 要因の		対象基準 <sup>‡</sup> の規準価ホ			诵	0.0	域。	封路 交通	+5.0 -4.0
	推 格 ·	公示価格	太田5-3				較		比較		(円/m²		補品	境 地	0.0	要	環境 亍政	+9.8 0.0
公示価格をした	- -	乙小川川	84,600	円/m²	[ 100.6 ] 100	100 [ 100.0 ]	100	— । ≒	100.0	]	76,90	0	正行	政	0.0	1	の他	0.0
(9)		指定基準		13,	時点	標準化	-		個別的	5 3	対象基準均	也		他 i路	0.0	地 1	<b></b> 封路	
指定	)\ 				修正	補正	因の 較	比	要因の 比較	) (	の比準価 (円/㎡		準 交	通 境		域 3	交通 環境	
、指定基準地	Ď ŧ	前年指定	産基準地の価格		[ 1	100	100	1	νυ+X	1	(13/111	_	止 罒	i地		1	亍政	
地言	<del>j</del>			円/m²	100	[ ]	[	_]	100	1			行 その	政 他		€(	の他	
(10)	F &	-1 対象 継糸	基準地の検討 売 新規			/击 <i>范</i>	11	股的 因	] 人口	はほれる	ぼ横這い は二極化	傾向でも見る	で、景気	は緩や	かに打や上	持ち直 昇か構	してま 這い地	いり、
別を対す	票の 検	前年標	準価格		100 円/r	価変 が格動	il	Ľ	増加	して	いる。							
対象基準地の前の対象を	討		地が共通地点( 地点)である均			形成要因	[ 地	域 因			商業地に				田駅/	周辺の	再開発	色の波
の 前 <i>f</i>	<b>美</b>	代表	<b>長標準地</b>	標準地		歯の			/ <del></del>	144	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		L. 45. 1 .					
		標準地 公示価			円/r		[ 要	别的 因	] 個別	」的要	因の変動	要因	<b>はない。</b>					

変動率 年間 +1.1 % 半年間

5	別記様式第 6		鑑定部	平価書	(令	和 5	年地	価調	査)			知 5年 7月 1 杲)5-6	2日提出 宅地-1
	基準地番	号	提出先	所属分科会名		業者名	たなか	不動産銀	監定士事務	务所			
	太田(県)	5-6	群馬県	群馬第3		氏名	不動	産鑑定士	Ė	田中	聡一		
	鑑定評価	額		77,100,000	円	1	m³当た	こりの価	格			58,00	D 円/㎡
1 ½	基本的事項												
(1)	価格時点	令和 5年	7月 1日	(4)鑑定評価日		令和 55	年 7月	10日		[令和 : 路線価又			) 円/㎡ 倍
(2)	実地調査日	令和 5年	6月 15日	(5)価格の種類		正常価格	3		路線 -	倍率			IH
(3)	鑑定評価の条件	更地とし	ての鑑定評価										
2	監定評価額の決定 所在及び地番 「住居表示」 形状	並びに大田で		1 4番1 周辺の土地の利用 D状況	接	面道路の		供給 処理施 設状況		1,3 ( よ交通施 の状況	)	法令上の規 準工 (60,200)	制等
	台形 1:1.2	工場 S1	、	規模工場、営業所 店舗等が混在する 泉道路沿いの路線 業地域	北12 東側	m県道、 道		水道	太田 2.8km			(その他)	
(2)		東 450 m、		南 300 m、北			準的使			の低層店	-		
近隣地	標準的画地の			56.0 m、奥行 約		".0 m、‡	現模 ┌	· · · ·		度、形物		ぼ長方形 ・ * * * ⊤	
地域	地域的特性	特記所、中地域事項	i路沿いに店舗 □小工場等が混	また 音乗 日本	m県		交通 施設	: 太田駅 : 南東方	( j2.8km		法令 規制	準工 (60,200) 居住誘導区域	
	地域要因の 将来予測	郊外幹線道路 推移するもの	沿いの商業地 と予測される	」 域だが中小工場も 。地価は強含み傾	散見で 向で打	され、用i 作移するも	上 途純化のと <sup>3</sup>	カ傾向は 予測する	t見られ <sup>7</sup> o。	ないこと	から、	当面は現状維持	傾向で
(3)	最有効使用の判定	平家建程度の	低層店舗地				(4)	)対象基	準地   角	 角地			+2.0
(5)	鑑定評価の手法	取引事例比較	法 比準価格	3	59	,500 円/	m²	の個別 因	的要				

開発法 開発法による価格 / 円/m² 同一需給圏は太田市の郊外で中北東部を中心とする商業地域。需要者は店舗、自動車関連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い。インフラ整備が進む中心部から店舗需要が高まっており、土地需要が市内全域へ波及しつつある。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。 (6)市場の特性

29,400 円/㎡

/ 円/m<sup>2</sup>

(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由

(5)鑑定評価の手法

収益還元法

原価法

収益価格

積算価格

の適用

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、代表標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)	代表標準地標準地	時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地		標街路	0.0 ±	也 街路	+1.0
	標準地番号	修正	補正	因の比	要因の	の規準価格	内訳	標	$0.0 \pm$	或 交诵	+12.5
公規価 港格	太田5-3			較	比較	(円/㎡)	訳	化 環境	0.0	環境	+22.0
公示価格   した	公示価格	[ 100.6 ]	100	100	[ 102.0 ]			補画地	0.0	<sup>凶</sup> 行政	+9.0
をた	84,600 円/㎡		100.0 1		100	57,500		<sup>止</sup> 行政	0.0	その他	0.0
ے, ت	,		•					その他	0.0		
(9)	指定基準地番号	時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地		標街路	0.0 ±		+1.0
指か		修正	補正	因の比	要因の	の比準価格	内	標 街路 英通	0.0 발	或 交通	+12.5
定ら	太田(県)5-3			較	比較	(円/㎡)	訳	化 環境	0.0	環境	+22.0
指定基準地	前年指定基準地の価格	[ 101.1 ]	100	100	[ 102.0 ]			化 環境 画地	0.0	△ 行政	+9.0
年 10天   地 討	84,200 円/㎡		100.0 ]	[ 151.1 ]	100	57,500		一 行政	0.0	その他	0.0
. 5 43	04,200 □/111	100	100.0 ]	[ 131.1 ]	100			その他	0.0		
(10)	-1 対象基準地の検討			一般的	古法地		佳穏	が進み 雪	亜増がま	内全はへき	中乃

[

(対象基準地の前) 年標準価格等からの検討 継続 新規 前年標準価格 -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

標準地番号

公示価格

変動率 年間

価格形成要因6 変動状況 57,500 円/㎡ 標準地

+0.9 % 半年間

円/㎡

- 一般的 」 市街地南部に店舗の集積が進み、需要増が市内全域要 因 引 駅南口再開発は進捗中。旧町村部は需要減が継続。
- ] 郊外の幹線道路沿いで交通量は多いものの、繁華性はやや劣 ] り、相対的な選好性はやや劣る。 地 域 [

個別的 間別的要因に変動はない。 要 因

[ 要 因

## 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 13日提出 太田(県)5-7 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			
太田(県)5-7	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	長壁	治		
<b>鑑定評価額</b>		73 500 000 円		l m³当たりの価格			63 900	円/m²

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)	[令和 5年1月] 路線価又は倍率	50,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	<u> </u>	10
(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

	上評価額の決定		<del>/</del> Д Ц													
(1)	所在及び地番		太田市飯	塚町 (	5 2 1番3	外					地積	1,1	50	法令	上の規制	刂等
基準地	「住居表示」						1	At = 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1			(m²)	(	)			
地	形状	敷地の	の利用の現	兒況	周辺の: の状況	土地の利用	接面:     	道路の状況	兄 供 処理 設状	施		な交通施 の状況	設との	近商 (60,2	200 )	
1	.2:1	店舗 W1			飲食店、建ち並ぶ域	小売店舗が 路線商業地	南18㎡ 西側道	道、	水道		田 4km			(その他 (地区計 (70, 2	· ·画等)	
(2)	範囲	東 220	m、西	100	m、南	50 m、北	; 30 n	n 標準	的使用	 低層店	舗地					
	標準的画地の	形状等	F	間口 糸	约 33	m、奥行 糹	30	m、規模	Į į	1,000	m²程	度、形	犬 長	方形		
近隣地域	地域的特性	特記:	飲食店、/ ぶ幹線市道	小売店 首沿い	等が建ち の商業地域	或 街:	3 m市道		₹通   南見	日駅 東方2.4	1km		法令	近商 (60,20 (地区計	00 ) 画等)	
		事項				路		旅	<b></b>				規制			
	地域要因の 将来予測	と予測す	する。また	<b>能れて</b> こ、景	おり、大規 気はコロナ	現模店舗等か で 禍から回復	「進出し顧 夏傾向にあ	育客流動性 5り、地位	上に優るな は上昇化	よど、 <i>*</i> 頁向で	今後2	路線商業 すると予	地域と測する	して発展 。	そしてい	くもの
(3) 最	と   も   有   効   使   用   の   判   定	低層店舗	浦地						(4)対象			角地				0.0
	定評価の手法		列比較法		価格			0 円/㎡	の値   因	]別的要	₹					
(D)	適用	収益還え	元法		価格			10 円/㎡	_							
		原価法		積算	.1四格 			/ 円/㎡								
		開発法		開発	法による信	西格		/ 円/㎡								
(6)市	場の特性	│当該基準	<b>旱地接面</b> 往	了路南	側で商業旅	3の幹線道路 近隣地域暦 延設の出店、 双引の中心と	集積が進	₤むなど新	展傾向	こあり、	、ま <i>†</i>	とコロナ	禍から	の景気回	1復もあ	り、土
` ´ • ;	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	格に見る 地域内の	合う賃料オ D取引事例	く準が 引から	形成されて 求められた	が建ち並び収 いないため もので説得 に較考量し、	)、収益値 引力を有す	ᠮ格は低位 「るものと	なに試算る こ思料する	された。 る。よ	,一ブ って、	5、比準 実証性	価格は の高い	、同一課 取引事例	言給圏内( 別により)	の類似 求めた
(8) 公 規			標準	地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比	要因の	の規	:基準地 !準価格 円/㎡)	5 内	準 交	路通	0.0 0.0 0.0 更 0.0	街路 交通	0.0 +9.0
対準とした	公示価格	太田5 各	-3		[ 100.6 ]	100	<u>較</u> 100	比較 [ 100.0		円/㎡)	- D/C	2 =	境 地	0.0	環境 行政	+14.0 +7.0
をた			1,600 円/	/ m²	100	[ 100.0 ]	[ 133.0 ]	100	-	64,00		行 その	他	0.0	その他	0.0
(9) 指か	指定基準	≛地番号			時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較		olt	:基準地 ;準価格 円/㎡)			路 通 境	地域要因	街路 交通 環境	
、 指定基準地 からの検討	前年指定	E基準地の		/ m²	[]	100	100	[	]	<u> </u>	内訳	门	地 政	因	行政その他	
(10)					COO . TT /				 機器製造 対域の中標				北関東			
対象基準地の前年標準価格等か	財     別 午標       検     -2 基準       同一:     代表		地点(代 ある場合 標	表標準		形状成要因	[ 地 均 [ 要 因	i 接面   トア	· i街路南側 '等の出店 i向にある	らが相ぶ	市計画 欠ぎ、	画の変更 店舗の	により 連たん	スーパー 性は高ま	·、ドラ· ミリ、顧?	ッグス 客は増
前 か   	公示価	番号 i格		N/ <del>/</del> =	円/r	が m <sup>*</sup>	個別的 [要因		的要因に	特に変	変動は	はない。				
	変動率	牛間	+2.1 %	半年間	ョ	%										

## 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 13日提出 太田(県)5-8 宅地-1

								_
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定士事務所	株式会社			
太田(県)5-8	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤	卓		
<b>鑑定</b> 評価額		8 760 000 円	1	1 ㎡当たりの価格			22 800 円	/ m²

#### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)	[令和 5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	(6)路線価	<u> </u>	1.1 10
(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		E及び地番 住居表示」		太田市妻	坂塚町 3	3 8 0 番	4 外							地利 (m <sup>2</sup>		38	4	污	5令」	この規制	等
基準地	形状			の利用のヨ	現況	周辺(の状)		地の利	川用	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, 400)			
	台形 1:1.2		店舗兼任	主宅		県道沿り 舗併用( る駅至) 地域	主宅	が連担	∃す	南西9.5	im県道	İ	水道	藪塚 80m				(~0	D他)		
(2)	範囲		東 0	m、西	50	m、南				450 n		併用地									
近隣		■的画地の			間口約												方形 :				
近隣地域	地均	<b>划的特性</b>	特記	持にない		9.			9.	. 5 m県道			_ :數塚馱 <sup>鱼:</sup> 北西方	:藪塚駅 :北西方80m			法令	;(都) :( 70, 400 )		) )	
以			事項			路				施設			1		30		規制	ı			
	地域 将来	媒要因の ₹予測												図は認められ 同で推移する					で、当面は現環境		かまま
(3)		使用の判定		浦住宅併り		, <u></u>	150.	7 152 H/9		CXIX	- i i i i i		(4)対象基		なな		) M1C	1000	<u> </u>		
		価の手法	取引事例	列比較法	比準	価格				23,10	0 円		(4)対象を の個別 因	的要	<i>ا</i>	V 1					
(	の適用		収益還え	収益	益価格				11,00	0 円	/ m²										
			原価法		積算	章価格 ————————————————————————————————————				,	/ 円	/ m²									
			開発法		開発	法による	5価桁	各		,	/ 円	/ m²									
(6) <sup>-</sup>	市場の	特性	けに舗	重 終 所 给	等の利	田を日的	1上す	「ス拙:	绿性	を右する	、個人	や決し	ら地域の背 人等が想定 西変動率は 需要の中	: さわっ	<b>ጓ</b>	がかナ	刑庁へ	の留	安法	出かどん	カ影響ー
	・検証	格の調整 及び鑑定 の決定の	化した質に試算る	賃貸物件  された。	こ係る 北準価	市場成熟 格は多数	度に	t低い。 双引事・	。そ 例に	のため± 基づいて	地価液水の	格に札 られた	5舗などか 目応する賃 こため実証 えて鑑定評	料水準 E性が高	書の	形成力と判断	が弱い される	ので、 。従	、収って	共価格!	サ併位
(8)	現価 集格	代表 標準地都	標準地 番号	標準	地	時点 修正		標準 補正	化	地域要 因の比 較		別的 因の 較	対象基 の規準 (円/	準地 価格 [ '㎡)	为訳	標 準 で 環	通		地域要[	街路 交通 環境	
価格しを力	現価格 上した	公示価	各	円	/m²	100	] [	100	] [	100	[10	0	•		1	補 画 一 その	政		因 ?	行政その他	
(9) 指 <i>党</i>	לי	指定基準		3)5 0		時点 修正		標準 補正		地域要 因の比	要	別的因の	対象基 の比準 (円/	準地 価格 [	为訳	標 贫	路 通	0.0	域	街路 交通	+1.0
指定基準地	o カ 検	前年指定	かどり(県 ≧基準地(			[ 99.7	1	100		· 較 100	比 [ 100		,	,	1	補 画	地 +	2.0	要 因	環境 行政	+25.0
			34	4,000 円	/m²	100	_   _		] [	145.8 ]	10		22	,800		行 その		0.0	1	その他	0.0
(10) 対 対 象	) 丰漂隼皿洛等からの検討	-1 対象 継続 前年標		検討 新規	22	,800 円	価格	変動状況「	一般的 要 医	ַ ז װַ <u>ז</u>	が回復	夏部の中心 夏傾向にあ り弱い。	的工業	美都)の	市。中心、郊外	か旧郡	地や <sup>-</sup> 部のi	その <i>)</i> 商業:	司辺でに 地は復記	ま需要 周傾向	
基準地の	乗 検   西討 客	同一		地点(代 ある場合 煙	表標準		価格形成要因	状  況  [	. 地 域 要 医			5舗等が中 変動要因は				低い近	磷商	業地	域であ!	り、特	
前力	ชั้ง	標準地 公示価	番号 格		<sup>漢字地</sup>						•										
		変動率	年間	0.0 %	半年間	<b>5</b>	%	)													

## 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 12日提出 太田(県)5-9 宅地-1 空₩\_1

		基準地番	 :号	提出统	ŧ.	———— 所属分科会	<del></del>	業者名	(有	) 前原不動	助産鑑定	システム	ДШ(У	K)0 0		-C-216-1		
		太田(県)		群馬り	_	第3		氏名	, ,	加産鑑定:		前原	徹児					
		鑑定評価	額			36,300,00	0 円		1 ㎡当	たりの価	i格				22,000	) 円/㎡		
1 ½	基本的	事項																
(1)	価格印	寺点	令和 5年	7月	1日 (4)	鑑定評価日		令和	5年 7	月 10日	(6)	[令和路線価]		[]	1 1	円/㎡ 倍		
(2)	実地詞	周査日	令和 5年	6月 1	5日 (5)	価格の種類	İ	正常価	格		路線価		種別		1.1	16		
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価													
2 🕯	監定評	価額の決定	の理由の要旨									1						
(1)		在及び地番 「住居表示」	1 大田 7	市大原町	1510番	2					地積 (m²)	1	548	法令上の規制等				
基準地	形		」 <del>す</del>   敷地の利用	の現況	周辺の の状況	土地の利用	月 接	面道路	の状況	供給 処理施 設状況	接近の状況			(都) (70,	400 )			
	不整	<del></del>	店舗		店舗。作	業所が混在	F 西35	im県道、		水道	藪塚			(その他	1)			
	1.5:		S1		する中に畑地も見られる路線商業地域							3.6km			( 80, 400 )			
(2)	範	囲	東 100 m、			300 m、		m	標準的低			宅併用地						
近隣地域		準的画地の 域的特性		間口が	約 30.0 による交流	m、奥行 a	約 50 5 m県	).0 m、	規模	1,5		星度、形物	大 長方	が (都)				
地域	ישיר	埃伯里特主	特記・アクセン・業地域事項・	スが向上	している	商田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田田	3 III 乐	交通施設		西方3	.6km		法令 規制	( 70, 4				
	地	域要因の 来予測	旧藪塚本町の	「太田藪	塚」I Cl	こ近い一般	住宅、作	低層店舗	 #等が混 *##終!	在する商	新業地域	。なお地	価は価材	各水準	に割安感	が出つ		
(3)		か使用の判定	つあることか 低層店舗住宅					+2.0										
(5)	継定制	平価の手法	取引事例比較	法 比準	価格		,000 P	,	4)対象基 の個別 因		三方路 形状				0.0			
	の適用		収益還元法	収益	·価格	,800 P	]/m²											
			原価法	積算	価格		/ P	∃/m²										
			開発法	開発	法による	価格		/ P	∃/m²									
(6)	市場の	D特性	同一需給圏は び法人である 地価下落によ	太田市に 。郊外の る値頃感	おける幹約 商業地域I が出つつる	泉道路沿い は、景気後 ある。なお	及びその退により取引件	の背後の る影響等 数が少な	)商業地 うから需 よく、市	2域。需要 需要は減少 5場の中心	要者は、 シし物件 いとなる	県内の飲 の市場滞 価格帯は	食店、/ 留期間が 見いだし	小売店∜ が長期か しずらし	等を営む 化してい ハ状況に	個人及 るが、 ある。		
,	・検証 評価8	西格の調整 正及び鑑定 頃の決定の	評価対象不動 土地価格に見 賃貸市場が未 を決定した。	合う賃料	徴収がでる	きず、収益	価格は	低位に対	えめられ	る傾向に	こある。	よって本	件におい	ハては、	. 自用地	中心の		
(8)	理由 規 価準 格	代表 標準地積	標準地	票準地	時点 修正	標準化補正	地域 因 <i>0</i> . 較	比!	国別的 要因の 比較	対象基 の規準 (円)	価格 内	準 交	路 通 境	地域要因	交诵			
が価格を	規権とした	公示価格	各	円/m²	[]	100	100	[	] 00	(11)	,,	補 画	地 政	因	行政その他			
(9) 指定	から	指定基準	≛地番号 みどり(県)5-2		時点 修正	標準化補正	地域 因 <i>0</i> . 較	比	国別的 要因の 比較	対象基 の比準 (円/	価格 内	標 禁 交 提	i路 ( i通 (	0.0 地域要因	交通	-5.0 +28.5 +26.0		
指定基準地	の 検 討		E基準地の価格 34,000	_	[ 99.7 ] 100	100 [ 102.0 ]	100 [ 153.		02.0 ]	22	2,000	1111	政 (	2.0 <sup>  Δ </sup> 0.0 0.0	行政 その他	0.0		
(10 対象 *	) 年 の た	継糸	基準地の検討 売 新規 準価格	22	,000 円/	価 変 ピース を ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	L 要	<sup>股的</sup> ]		禍による  復傾向に		退等の影	響等に。	はる不動	動産需要	の減少		
基準地の:	年標準価格等からの検討	同一	地が共通地点( 地点)である <sup>均</sup> 長標準地			形状况要因	[ 歩	域 因		需要はや水準に割				後の住⁵	宅地価格	と比較		
前:	か	標準地公示価	潘号		円/	0	[四月	別的 ]	個別的	要因に変	動はなり	<b>,</b> 1						

0.0 % 半年間

公示価格 変動率 年間

## 鑑 定 評 価 書 (令和 5 年地価調査) <sub>令和 5年 7月 13日提出</sub>

法令上の規制等

地積

992

	カッコー・カック ファー・ファー・ファー・ファー・ファー・ファー・ファー・ファー・ファー・ファー・					•							太臣	∃(県)5-	-	1/3		地-1
	基準地番号			提出	出先	所属分科会名	業者名	i お	おた不	動産鑑定	所							
	太田(県)5-10			群馬	馬県	第 3	氏名	7	不動産	鑑定士		吉澤	星牙	惟己				
[	鑑定評価額					33,200,000 円		1 m	当たじ	の価格						33,50	0 F	引/㎡
	1 基本的事項																	
ĺ	(1)価格時点	令和	5年	7月	1日	(4)鑑定評価日	令和	5年	7月 ′	10日	(6)			[ 1月]				Ӈ/㎡ ÷
(2)実地調査日 令和 5年					15日	(5)価格の種類	正常価	格			路線価	路線価注 倍率	又は1 区種別			1.	1 1	音

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(3)鑑定評価の条件 更地としての鑑定評価

(1) 所在及び地番並びに 太田市高瀬町 2 0 1番 1 1

基	٢1	住居表示」	等	ДП	) 同	201笛	1 1							( r	'n)	(	)					
基準地	形状	†	敷地	の利用の	の現況	周辺の		の利用		接面证	道路	の状況	供料 処理が 設状が	技		よ交通が の状況	を設との かんしゅう		Γ 0, 20	00 )		
	台形 1:1.5		店舗兼 W2	住宅		店舗、小工場、住宅 が混在する足利市に 隣接する路線商業地 域				北西8.3	水道	道 野州山辺 1.2km					(その他)					
(2)	範囲	1	東 400	m、	西 200	m、南	400			700 n	า	標準的	使用。	層店舗	抛							
近	標準	的画地の	形状等		間口名					40.0 m、規模			,	992 r	n²程	度、形	状 台	台形				
近隣地域	地域	<b>找的特性</b>	特記事項	特にな	l I			街 8	. 3	3 m県道	1	交施	通 南西	山辺駅 方1.2k			法令規制	1	_ 0, 200	0)		
	将来	護要因の そ予測	に大き	な変化	主宅等が はないが	「混在する郊外の路線 で、繁華性等も徐々に「				美地域で 夏傾向に	ĭ、 ≝ 推移	面現るし、	状を維持 現状の変	するものと予測す 协幅で推移するも		する。地 5のと子	地価は 列す	価は店舗等の出店 測する。		吉状況		
(3)	最有効的	使用の判定	低層店	舗地									(4)対象	基準地	た	111						
		伽の手法	取引事		去 比準	価格				34,10			の個別	削的要								
	の適用		収益還:	元法		価格				19,60												
		-	原価法			「価格  法による	. 価格					]/m² ]/m²										
(6)	市場の物	特性	同一需とする。	法人又  幹線道:	 太田市中 は個人で 啓沿いで	心部のはいるのである。いまではいるのでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これ	及び	郊外の 開発計i 高まり	画追 雲男	泉道路沿 建展等へ 東の底堅	いり の其	) 路線 明待感 が窺え	から需要 る、郊外	は顕著 の主要	で、	インフ A沿いの	フラ整備 D十地雲	請が進 雲要は	む中ほぼ	心部並で 構造い(	びに周   <sup>頃向で  </sup>	
	・検証	格の調整 及び鑑定	賃貸市 ないたい事例	場の空 め収益  を収集	室期間を 目的の土 し、地域	含めた物 地取引は 要因格差 検討を踏	件の 少な も少	市場滞る	留期 益価 範性	月間は長 価格は低 生ある比	期代 位に	が に 試算 動格が	が見られ された。 求められ	、土地 従って たので	価格	格に見る 『外の草	うった賃 全線道沿	製料水 いの 見し収	準が 事例 益価	形成され 等類似(	れてい 性の強	
(8)	見価	代表 標準地都	標準地 番号 太田5		準地	時点 修正		標準化補正		地域要 因の比 較	3	国別的 E因の 比較		基準地 基価格 ]/㎡)	内訳	準 3	5路 ∑通 環境	0.0 0.0 0.0	域要	街路 交通 環境	+4.0 +29.0 +77.0	
、公示価格を		公示価村	各	4,600	円/㎡	[ 100.6		100 00.0 ]		100	[ 10	0.0]	,	3,500		補正 行	画地	0.0 0.0 0.0	因	行政その他	+7.0 0.0	
(9) 指 定	)\	指定基準	地番号			時点 修正		標準化補正		地域要 因の比 較	3	国別的 更因の 比較		基準地 基価格 ]/㎡)	内訳	標準化	518 518 513 513 513 513 513 513 513 513 513 513	0.0	地域要因	街路 交通 環境		
基 Ø 準 榜 地 言	t 東	前年指定	[基準地		円/㎡	100	]	100	[	100	[	00				罡	画地 亍政 D他			行政その他		
(10) 対象	F らの ***	-1 対象 継続 前年標	も 準価格	新規		,500 円	/ m²	価変格動	[	一般的 要 医	- 1	位性(	発計画の の高い地 つつある。	区は需	の期 要か	明待感か 「底堅く	いらイン、、地価	'フラ i上昇	整備の波	が進む」及効果が	立地優 が顕在	
対象基準地の前の対象を	また。 語言 という という には、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これで			である場	代表標準 合の検記 標準地			形成要因6	[	地 域 要 因			市境に位: は横這い(					tで、	繁華	性はやか	や弱く	
FI	)  -	標準地公示価 変動率	格	0.0	% 半年		/ m² %	<u>ြ</u>	[	個別的 要 因		個別的	的要因に	変動は	ない	١.						
							_		_													

# 鑑 定 評 価 書 (令和 5 年地価調査) <sub>令和 5年 7月 13日提出 太田(県)5-11</sub> 宅地-1

		基準地番	号		提出先所属分				名	Ì	業者名	おま	おおた不動産鑑定所								
		太田(県)5	-11		群馬」	県		第3			氏名	不	動産鑑定	±	吉	翠 雅己	3				
		鑑定評価	額				7	0,400,00	00	円		1 m²	当たりの値	格					73,300	円/㎡	
1 基	本的	事項																			
$\overline{}$	価格			令和 5年	7月	1日	(4)鑑	定評価日			——— 令和 5	<del>——</del>	7月 10日	(6)	[令和	5年1	月]		58,000	円/㎡	
È		 調査日		令和 5年				格の種類		_	E常価格			—— 路 線 価	路線価 倍率			倍			
(3)	鑑定記	評価の条件		更地として		( )		-					1 # 1	10-	一・1主ノリ						
<u> </u>			7 O IF	出力の声じ																	
(1)		F価額の決定 在及び地番		i.										地利	ŧ g	060		法令」	上の規制	 ]等	
		「住居表示」		太田市	5四矢島6	島町711番3外 記 周辺の土地の利用 の状況								(m²	, i ,	)					
基準地	形	状	甫方	対地の利用(	の現況				Ħ	接面	面道路の制		型 供給 処理施 設状況	接边	主要な交通施 接近の状況			準工 (60,200)			
	1:1.	5	店部 S1			幹線道路沿いに店舗 や営業所が立地する 路線商業地域				東22ml	2m国道		水道	太田 2km			(そ	その他)			
(2) 近		囲 準的画地の		150 m、i	西 100			50 m、: n、奥行			m 標			│ 層店舗 <sup>♯</sup> 950 ㎡	也程度、形	状長	」 方形				
近隣地域	地	域的特性	特記	特にな	l I			2 n	n国道		交:	太田 通 南方2	尺 km		法令	準]	Г 0, 200	))			
1-36			事」	頁				路				施	設			規制					
	地 将	域要因の    来予測	幹級影響	泉道沿いに 『は少なく』	店舗、営 路線商業	業所が地の記	が立地 需要は	」 する路線 底堅さが	商業 継続	美地域 <sup>*</sup> 志。地 <sup>•</sup>	で、テ: 価は当i	」 ナン 面現 <sup>、</sup>	トの入れ 状で推移し	替わりに していく	tあるものと <sup>3</sup>	」 Dの、収 P測する	: (益性 )。	を含	めた地(	西への	
(3)	最有效	効使用の判定	低層	唇店舗地									(4)対象基		ない						
(5) <b>鉛</b>	濫定詞	評価の手法	取引事例比較法 比準価							74,4	100 円/	/ m²	の個別 因	別安							
(	の適用	用	収註	透透元法	収益	益価格 			43,1	00 円/	/ m²										
			原個	話法	積算	積算価格					/ 円/	/ m²									
			開発	法法	開発	発法による価格				/ 円/m²											
(6)	市場の	の特性	とす辺部	-需給圏は 「る法人又I 『の幹線道』 8している。	は個人で 路沿いで	ある。 は店舗	駅前: 浦需要	再開発計 も高まり	画道 需要	基展等· その底!	への期行 堅さが	待感: 窺え・	から需要I る。郊外の	は顕著で D主要道	、インフ 節路沿いの	フラ整備 D土地需	が進	む中	心部並で 横這い(	びに周 頃向で	
`	・検討	西格の調整 証及び鑑定 額の決定の	なし	登市場の空 いため収益 以性の強い と準価格を	目的の土	地取る	出は少	なく. 収	益征	版格は	低位に	試算:	された。? 要因格差= 検討を踏る	<sup>従って、</sup> も少なく まえ、銀	幹線道流	品い及び	を こうしゅう こうしゅう こうしゅう いいしゅう いいしゅう いいし きんしん はまい しゅう いんしゅう かいしゅう かいしゅう しゅう はいしゅう はいしゅう しゅう はいしゅう しゅう しゅう しゅう はいしゅう しゅう しゅう しゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう はいしゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう しゅう	線道	沿いの	事例等	
(8)		代表 標準地積		地標	準地	時 修		標準化 補正		地域要 因のけ		別的 因の	対象基 の規準	準地 価格 Γ	1731	断路 を通	0.0	地域	街路 交通	-3.0 +6.5	
、公示価格を	見価を格	公示価格	太	田5-3				_	1	較	比			/m²)	補 <del>.</del>	環境 画地	0.0 0.0 0.0	要因	環境 行政	+5.0 +7.0	
格したた	- -	乙分川町	Ħ	84.600	⊞/m²	[ 100	0.6]	100 [ 100.0 ]	_	100	100		7:	3,300	正行	<b></b>	0.0	1	11以 その他	0.0	
(9)		指定基準	土地名		1 3/111		点	標準化	_	地域要		別的	対象基	進地		D他 5路	0.0	地	街路		
指表	j,	JAZZ				修		補正		因の比	要	因の	の比準	価格	り準 3	<b>泛通</b>		地域要因	交通		
指定基準	)	前年指定	[基準	≛地の価格		_	1	100		較	上!	較	(円	/m²) =	1275	環境 画地		因	環境 行政		
準制地	更 寸				円/㎡	10	J ] ]	<u>100</u> [ ]	_	100	]   <u>L</u> ]   10	J			T í	テ政 D他		7	その他		
(10)				地の検討					Г	一般的			発計画の過		期待感が	らイン					
対象機	手 ら	継約 前年標		新規 i格	72	500	円/m <sup>2</sup>	価 変 格 動	•	要[			の高い地図 つつある。	≤は需要	が底堅く	、地価	上昇	の波	及効果 <i>1</i>	が顕在	
基準	<b>声検</b>	-2 基準	地が	共通地点 (	代表標準	72,500 円/㎡   <sup>†</sup> 漂準地等と   <sup>月</sup>			_ 	地士	域っ[	市内幹線道沿いの路線商業場			商業地域	丈で、テ	ナン	トの.	入れ替え	きの	
対象基準地の前	<b>各</b>	同一:   代.茅	地点 長標፮	)である場 隼地	合の検i 標準地	<b>ব</b>		価格形成要因( 変動状況		要[	と 因 影響も見られ		5見られるが土地需要は安定している。				•				
前 <i>た</i>	),		番号		05				[	個別的											
		公示価 変動率		引 +1.1	% 半年	円/㎡	%		要[	因」											