

鑑定評価書（令和6年地価調査）

Table with 5 columns: 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. 前橋(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: 81,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 69,100 円/㎡

1 基本的事項

Table with 7 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月]路線価又は倍率, 54,000 円/㎡, 倍, 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 前橋市上小出町三丁目18番13外. (2) 近隣地域: 東50m, 西20m, 南160m, 北440m. (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 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 71,300 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は前橋市内中心部近郊の路線商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は中低層の店舗を中心とした路線商業地域であるが. (8) 公示価格: 76,100 円/㎡. (9) 指定基準地: 76,800 円/㎡. (10) 対象基準地の検討: 前年標準価格 69,100 円/㎡.

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤総合鑑定事務所
前橋(県)5-2	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 近藤 仁
鑑定評価額	15,500,000 円	1㎡当たりの価格	76,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月5日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	61,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月10日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市住吉町一丁目3番18 「住吉町1-3-12」				地積 (㎡)	202 ()	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	商業 (80,400) 準防 (その他) (90,400)				
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西20m、南10m、北300m 標準的使用 中層事務所兼共同住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約10.0m、奥行約20.0m、規模200㎡程度、形状 台形									
	地域的特性	特記事項	旧来型店舗も混在する市中心部幹線道路沿い商業地域	街路	27m国道	交通施設	前橋駅 北西方1.6km 法令規制 商業 (90,400) 準防				
	地域要因の将来予測	地域要因に特別な変動はみられず、標準的使用は当分現状並と予測。市中心部の飲食店街にも近い旧来型の店舗兼住宅等も残る国道沿い商業地域で、景気の先行不透明等もあり地価水準は当面現状維持程度にて推移と予測。									
(3) 最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	41,800 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	同一需給圏は前橋市内中心部の幹線道路沿いの商業地域。飲食店街に近い国道沿い商業地域で、旧来からの店舗兼住宅の他、中低層ビルも散見されるが、空室もみられる。需要者の中心は県内外法人や個人事業者が中心。市中心部の飲食店街にも近いことから、新型コロナの影響も少なくはなかったが未だ商況改善の度合いは弱く、景気の先行不透明もあり需要に力強さはみられない。取引される画地規模はまちまちで取引の中心となる価格帯は見出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市内中心商業地域ではあるものの用途や規模は多様で適正賃料は見出しにくく、賃料の遅行性等もあり収益価格は低めに試算されたものと考えられる。そこで、地域類似性の高い多数の商業系取引事例から求められた実証性の高い比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、周辺類似公示地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 -2.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 前橋5-15		[100.0] 100	100 [103.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	76,100				
(9) 指定基準地	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]					
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的要因] 県庁所在都市。人口は減少傾向。新型コロナの影響は減少。土地需要は改善。工業地需要は堅調だが、用途や地域間での2極化拡大。							
	継続	新規		[地域要因] 新型コロナの影響は減少とみられるが、景気の先行不透明もあり、地域としてはやや停滞感がみられる。							
	前年標準価格	76,800 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	-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	公示価格		円/㎡							
変動率	年間	-0.1 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定	
前橋(県)5-3	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 堀口 由紀子	
鑑定評価額		19,300,000 円	1㎡当たりの価格		79,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月5日	(6)路線価	[令和6年1月]	63,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	前橋市表町一丁目23番9「表町1-23-9」				地積(㎡)	243	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		商業(80,400)準防						
	1:4	店舗兼住宅S3	低層の店舗や住宅等が見られる混在型の商業地域	東8m市道	水道、ガス、下水	前橋390m		(その他)(90,400)						
(2)近隣地域	範囲	東200m、西40m、南30m、北150m				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8m、奥行約30m、規模240㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	比較的小規模の小さな事務所、店舗、店舗兼住宅、一般住宅等が混在する商業地域		街路	8.0m市道	交通施設	前橋駅北西方390m	法令規制	商業(80,400)準防				
	地域要因の将来予測	店舗兼住宅、事務所等も混在する前橋駅にほど近い普通商業地域。前橋駅前開発計画が進捗中である。駅前分譲マンションの売れ行きも好調で経済活動も回復し地価はわずかながら上昇に転じた。												
(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	79,900 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	42,100 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	同一需給圏は前橋市内の普通商業地域及びその背後地の存する圏域である。需要者は事業用不動産としての取得を目的とする中小企業や個人事業主、投資目的の投資家や不動産業者等が考えられる。前橋駅北方に位置し商業集積度は低く、画地規模も小さい事から小規模な小売店舗や事務所等が中心である。既存エリアで成熟していることから供給は稀で取引自体は多くはなく規模等にばらつきもあることから需要の中心価格帯は見いだせない。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は前橋駅北方の幹線道路背後に広がる混在商業地域である。小規模な事業用不動産や収益物件も散見されるが、当該地域の賃料水準等を考慮すると土地価格に見合う賃料の収受は困難で収益価格は低位に試算された。典型的需要者は取引の意思決定の際、主として代替競争不動産の取引価格を基準に判断している。よって市場の実態を反映した比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、類似標準地及び指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。													
(8)公示価格	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	前橋5-6					79,500		環境	0.0	交通		+2.0	環境
	公示価格	97,200 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [122.2]	[100.0] 100		画地	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
								その他	0.0			その他	0.0	
(9)指定からの検討	指定基準地番号	前橋(県)5-2	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	+6.0
	前年指定基準地の価格	76,800 円/㎡	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [96.5]	[100.0] 100	79,500		交通	0.0	交通		-1.0	環境
								画地	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
								その他	0.0			その他	0.0	
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	79,000 円/㎡									
	-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/㎡								
	変動率	年間	+0.6 %	半年間	%									
	変動状況	[要因] 一般的 人口は減少、土地取引件数は増加。中心市街地、既成商業地の需要は弱含み、路線商業の引き合いはあり二極化。旧郡部は引き続き下落。 [要因] 地域 用途は純化されておらず商業集積度は低い。前橋駅前開発計画が進行中であり、今後の動向を注視する必要がある。 [要因] 個別的 個別的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	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)5-4	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	45,000,000 円		1㎡当たりの価格	69,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月4日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	56,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月4日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市大友町一丁目7番5				地積 (㎡)	645 ()	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	商業 (80,400)					
	1:1.2	ホテル S5	飲食店や店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	西20m県道	水道、下水	新前橋 1.3km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 70 m、北 200 m			標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口約 25.0 m、奥行約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	郊外型の店舗が建ち並ぶ市街地近郊の路線商業地域	街路	2.0 m 県道	交通施設	新前橋駅 北方1.3km	法令規制	商業 (80,400)			
	地域要因の将来予測	県道沿いの既存路線商業地域であり、店舗の種類は大きな変動なく推移している。背後の住宅地域も人気エリアであり、今後も現状の華性を維持しつつ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	72,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	31,600 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	同一需給圏は前橋市内中心部近郊の路線商業地域である。需要の中心は飲食店や小売業その他事業を営む、前橋市内の法人や全国的に事業を展開する法人である。交通量が多い国道沿いの商業地域の商況は概ね堅調であるが、他の路線商業地域は取引価格はやや弱含み感がある。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	近隣地域は中低層の店舗を中心とした路線商業地域であるが、賃料が投下資本に見合うような水準にないことから、収益価格はやや低位に求められたと思考する。比準価格は周辺類似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、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号							交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	[100.0] 100	100	100	[100.0] 100	69,800	環境	0.0	環境	+9.0	画地	+5.0
	79,000 円/㎡						行政	0.0	行政	-3.0	その他	0.0
							その他	0.0	その他	0.0		
(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	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	前橋(県)5-2							交通	0.0		交通	+2.0
	前年指定基準地の価格	[99.9] 100	100	100	[100.0] 100	69,600	環境	0.0	環境	+6.0	画地	0.0
	76,800 円/㎡						行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0	その他	0.0		
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況	[一般的要因]	人口は減少傾向にあり、高齢化率も高めに推移している。既存商業地と路線商業地で需給動向が異なり、二極化が進んでいる。						
	前年標準価格	69,800 円/㎡				[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。					
	-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		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。							
	標準地番号											
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes details for 前橋(県)5-5, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 石川 直美.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和6年7月1日 and 令和6年6月15日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed descriptions of the property and market conditions.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定
前橋(県)5-6	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 堀口 由紀子
鑑定評価額	41,400,000 円	1㎡当たりの価格	54,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月5日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	41,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市問屋町二丁目6番1				地積(㎡)	760	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	商業(80,400) (その他) (地区計画等) (90,400)						
(2)近隣地域	範囲	東230m、西150m、南150m、北200m				標準的使用	事務所兼倉庫地						
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約25m、規模750㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	街路	16m市道	交通施設	新前橋駅北方2.4km	法令規制 商業(地区計画等) (80,400)						
	地域要因の将来予測	JR新前橋駅北方に位置する低層の倉庫や店舗が集積する商業地域。旧来からの問屋街で地域要因に特段の変動は見られず今後も現況を維持すると予測される。需要は底堅く、地価は概ね横ばいで推移すると予測される。											
(3)最有効使用の判定	事務所兼倉庫地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 +3.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	54,900 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	32,100 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	同一需給圏は前橋市及び隣接市の物流、問屋街等の特性を有する商業地域を中心とした圏域である。需要者は自社の事業用不動産として取得を目的とする中小企業や個人事業主が中心と考えられる。幹線道路背後に集約された既存問屋街のため供給は限定的で、画地規模がやや小ぶりなことから用途の多様性にやや劣り引合いが強いとは言い難い。取引が少ないことから需要の中心価格帯は見いだせない。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は問屋街として形成された商業地域である。旧来からの問屋街であり老舗企業が軒を連ねる。自社利用が多く土地価格に見合う賃料水準は形成されておらず収益価格は低位に試算された。典型的需要者は市場での代替競争不動産の取引価格を重視して意思決定を行う傾向にあり、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高いと思料される。よって比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、代表標準地との検討を踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(8)公示価格	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	前橋5-8	[99.9]	100	100	[103.0]	54,800	標準化補正	交通	0.0		交通	+1.0
	公示価格	63,500 円/㎡	100	[100.0]	[119.3]	100		環境	0.0		環境	+23.0	
								画地	0.0		行政	-3.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(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	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	[]	標準化補正	交通			交通		
	円/㎡	100	[]	[]	100		環境			環境			
							画地			行政			
							その他			その他			
(10)対象年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格		54,500 円/㎡	価格変動状況の要因	[要因]	人口は減少、土地取引件数は増加。中心市街地、既成商業地の需要は弱含み、路線商業の引き合いはあり二極化。旧郡部は引き続き下落。				
	-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/㎡		[要因]	新前橋駅北方の商業地域。小規模な既存問屋街であり商業繁華性はやや低い。価格に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。				
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%		[要因]	個別的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	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)5-7	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	57,500,000 円	1㎡当たりの価格	67,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月8日	(6)路線価	[令和6年1月]	51,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月17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	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市天川大島町一丁目3番33外				地積 (㎡)	853 ()	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		近商 (80,200)																		
	1:1	事務所 S1	国道沿いにカーディーラーなどの連たんする地域	南西20m国道、三方路	水道、下水	前橋 2.2km		(その他) (90,200)																		
(2) 近隣地域	範囲	東 230 m、西 270 m、南 50 m、北 0 m			標準的使用	低層事務所店舗併用地																				
	標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 30 m、規模 900 ㎡程度、形状 ほぼ正方形																								
	地域的特性	特記事項	5 0 号沿線の路線商業地域	街路	2 0 m 国道三方路	交通施設	前橋駅 東方2.2km	法令規制	近商 (90,200)																	
	地域要因の将来予測	国道沿いにカーディーラー等が連担する路線商業地域であり、需要は比較的堅調に推移しており、当面、地価は緩やかな上昇傾向にて推移して行くものと予測する。																								
(3) 最有効使用の判定	低層事務所店舗併用地				(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 68,400 円/㎡																								
	収益還元法	収益価格 40,600 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	同一需給圏は市街中心部及び周辺部の商業地域である。主たる需要者は店舗、事業所等を目的とする市内法人及び個人が中心で市外からの需要も見込まれる。店舗の郊外型化等により圏内需要は低迷傾向を続けてきたが、中心部への回帰傾向や底入れ感から地価は下落幅を縮小し緩やかな上昇傾向を示す地点も見られつつある。近隣地域はカーディーラー等が連担する路線商業地域で需要は比較的堅調である。取引価格帯は土地の規模等により異なるため把握困難である。																									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格は、直接法を適用し賃賃建物を想定することにより求めたが、賃貸市場の成熟度が低いため比準価格に比較して低位に試算された。以上より、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標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	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 -4.0	交通 +2.0	環境 -4.0	行政 0.0	その他 0.0					
	標準地番号	前橋5-8	[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [94.0]	[100.0] / 100	67,600																			
(9) 指定基準地	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																				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		前年標準価格	67,200 円/㎡	-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	円/㎡	公示価格	変動率	年間 +0.3 %	半年間 %	価格変動要因	[一般的要因]	コロナ禍からの回復により景気は持ち直し傾向。不動産市場は利便性による需要の強弱が顕著で今後も二極化傾向が続くものと予測する。									
	[地域要因]	国道沿線路線商業地域で周辺環境に大きな変化はないが、需要は比較的堅調に推移しており、地価は横這いから緩やかな上昇に転じた。																								
																[個別的要因]	特筆すべき個別的要因の変動はない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定	
前橋(県)5-8	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 堀口 由紀子	
鑑定評価額		63,700,000 円	1㎡当たりの価格		85,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月5日	(6)路線価	[令和6年1月]	67,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		前橋市天川原町一丁目20番8外			地積(㎡)	745	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		近商(80,200) (その他)						
	1.5:1	店舗兼共同住宅S2	中規模の小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域	北16m市道	水道、ガス、下水	前橋1.7km								
(2)近隣地域	範囲	東140m、西180m、南20m、北50m			標準的使用	低層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約25m、規模750㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	市街地外周部に位置する路線商業地域	街路	16.0m市道	交通施設	前橋駅南東方1.7km	法令規制	近商(80,200)					
地域要因の将来予測	広幅員の市道沿いに低層～中層の飲食店や小売店舗等が建ち並ぶ。選好性の高いエリアで商況は安定し地域要因に特段の変動はない。近隣地域及びその周辺では新規出店も散見され地価は上昇傾向を維持している。													
(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	86,100 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	48,500 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	同一需給圏は前橋市及び隣接市の路線商業地域の存する圏域である。需要者は事業用不動産としての取得を目的とする中小企業や個人事業主、投資目的の投資家や不動産業者等が考えられる。市街地南方に位置し商業集積度は比較的高く、前橋市内でも選好性の高いエリアで需要は安定的である。成熟した路線商業地域であることから、背後地の取引は散見されるものの幹線道路沿いの取引は希少で、規模等にはばつきもあることから需要の中心価格帯は見いだせない。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は幹線道路沿いに大小店舗が連担する地域である。自社の事業用不動産のほか収益物件も散見されるが、当該地域の賃料水準や必要駐車台数等を考慮すると土地価格に見合う賃料の収受は困難で、収益価格は低位に試算された。典型的需要者は取引の意思決定の際、主として代替競争不動産の取引価格を基準に判断している。よって市場の実態を反映した比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、代表標準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。													
(8)公示価格	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	前橋5-8					85,400		環境	0.0	交通		0.0	環境
	公示価格	63,500 円/㎡	[99.9] 100	[100.0] 100	[100] [74.3]	[100.0] 100		画地	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
								その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0	
(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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] []	[] 100			環境		行政			行政
								その他		その他		その他		
(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 84,200 円/㎡		-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/㎡	
	変動率		年間	+1.5 %	半年間	%	[要 因]		[要 因]		[要 因]			
							[一般的]		[地域]		[個別的要因]			

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 5 columns: 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. 前橋(県)5-9, 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: 19,100,000 円, 1㎡当たりの価格: 58,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 7 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和6年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 46,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 前橋市三俣町一丁目14番23. (2) 近隣地域: 東260m, 西300m, 南50m, 北50m. (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 59,400 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は前橋市内中心部近郊の近隣商業地域である. (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などが混在する近隣商業地域であるが. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 前橋5-8, 63,500 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地等の前年標準価格の検討: 前年標準価格 58,200 円/㎡, 変動率 0.0%.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所	
前橋(県)5-10	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士	原 孝幸
鑑定評価額	8,700,000 円		1㎡当たりの価格		113,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月8日	(6)路線価 倍率種別	[令和6年1月] 路線価又は倍率	86,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月17日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市千代田町四丁目7番18外「千代田町4-7-8」				地積(m ²)	77	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	商業(80,600)防火 (その他)駐車場整備地区(100,600)		
(2)近隣地域	範囲	東60m、西80m、南20m、北50m		標準の使用	中層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口約9m、奥行約12m		規模110㎡程度、形状長方形					
	地域的特性	特記事項	市街地中心部の普通商業地域	街路	10m市道	交通施設	前橋駅北西方1.3km	法令規制 商業 駐車場整備地区(100,600)防火	
	地域要因の将来予測	近隣地域の周辺では新型コロナウイルス感染症による影響を強く受けていたがその影響は薄れつつあり、地価は回復傾向に向かうものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	中層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	角地	+5.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		115,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格		88,000 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	同一需給圏は前橋市中心部の既成商業地域であり主たる需要者は店舗、事務所等を目的とする県内外の法人企業等である。対象基準地のある銀座通りには百貨店や飲食店舗等が多く立地する地域であるため新型コロナウイルス感染症の影響を強く受けていたが、昨今では当該影響は薄れつつある。画地規模や取引価格はまちまちであり市場での中心価格帯の把握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	賃貸物件としては周辺に貸店舗、貸事務所等が見受けられるが、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。中低層の店舗、事務所が多く、容積率を十分に活用しない土地利用が中心であり、収益性に反映しがたい側面を含んで土地価格が形成される傾向もあるため、実際の取引実態を反映し信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公示価格	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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100				
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[一般的要因] 県内景気は、物価高の影響を受けつつも、持ち直している。				
	継続 新規				[地域要因] 近隣地域の周辺では新型コロナウイルス感染症に伴う影響は薄れつつあり、地価は回復傾向にある。				
	前年標準価格 113,000 円/㎡				[個別的要因] 土地についての個別的要因に変動はないが、2020年9月にテナントが撤退し、価格時点現在の現況は空店舗である。				
	-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	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
	標準地番号	前橋5-1							
	公示価格	113,000 円/㎡							
	変動率	年間	0.0 %	半年間	0.0 %				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)5-11	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	13,100,000 円	1㎡当たりの価格	81,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月8日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月17日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市三河町一丁目3番4「三河町1-3-3」				地積 (㎡)	162	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	商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600)					
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西0m、南160m、北40m 標準の使用 中層店舗地										
	標準的画地の形状等	間口約9m、奥行約18m、規模160㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	中央前橋駅に近い県道沿いの商業地域。	街路	2.2m県道	交通施設	中央前橋駅南西方90m	法令規制	商業 (100,600) 防火			
	地域要因の将来予測	前橋駅と中央前橋駅を繋ぐ県道沿線の小売店・飲食店等が混在する旧来からの商業地域で、需要はやや弱く、地価は弱含みであるが、今後は景気を持ち直しを反映して地価は横這いに向かって推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地					(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	82,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	50,100 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	同一需給圏は市街中心部及び周辺部の商業地域である。主たる需要者は小売店や飲食店等を目的とする市内法人及び個人が中心で市外からの需要も見込まれる。圏内需要は低迷傾向を続けてきたが、中心部等への回帰傾向や底入れ感から地価は下落幅を縮小し緩やかな上昇傾向を示す地点も見られつつある。近隣地域は駅に近い小売店・飲食店等が混在する商業地域でコロナ禍からの回復が弱く、需要は弱い。取引価格帯は土地の規模等により異なるため把握困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格は、直接法を適用し賃賃建物を想定することにより求めたが、賃貸市場の成熟度が低いため比準価格に比較して低位に試算された。以上より、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標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	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	前橋5-1	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [132.9]	[100.0] 100	81,000					
(9) 指定基準地	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]						
(10) 対象標準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	81,300 円/㎡		価格変動要因の	[一般的要因]	コロナ禍からの回復により景気は持ち直し傾向。不動産市場は利便性による需要の強弱が顕著で今後も二極化傾向が続くものと予測する。			
	-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/㎡			[地域要因]	中央前橋駅に近い小売店・飲食店等が混在する旧来からの商業地域であるが、コロナ禍からの回復は弱く、需要は弱含みである。		
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%		[個別的要因]	特筆すべき個別的要因の変動はない。				

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	
前橋(県)5-13	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	石川 直美
鑑定評価額	8,890,000 円		1㎡当たりの価格		63,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月7日	(6)路線価 倍率種別	[令和6年1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市昭和町二丁目230番3「昭和町2-2-7」				地積(㎡)	140	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	近商(80,200)					
	1:3.5	店舗兼住宅S2	小売店舗のほか住宅等も混在する近隣商業地域	南西11m市道	水道、ガス、下水	前橋2.4km	(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東200m、西150m、南50m、北20m 標準的使用 低層店舗兼住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約6.5m、奥行約23.0m、規模140㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	市中部に近く交通利便性が良好な地域。	街路	11.0m市道	交通施設	前橋駅北西方2.4km	法令規制	近商(80,200)			
	地域要因の将来予測	低層店舗兼住宅が多い幹線道路沿いの近隣商業地域で、周囲の環境の変化は少なく、当面は現況を維持すると予測される。										
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(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	64,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	39,300 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	同一需給圏は前橋市全般の既存商業地域及び幹線道路及び背後の商業地域。需要者の中心は前橋市及び周辺市町村の中規模法人または個人等である。郊外では大規模ショッピングセンターや多種店舗の集積が見受けられ商圏を形成している。県内経済も回復傾向に有り不動産需要は安定しているが、中心部付近の商業地域内については規模や使用目的に合致しない商業施設に対する需要は弱みである。市場の中心となる価格帯には幅があり見出せない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用と自用の店舗、事務所ビル等が混在する既存の商業地域であり、収益物件も期待出来る地域である。市中心付近の交通量の多い道路沿いの商業地域であるが賃貸市場の成熟がやや低い地域であるため収益価格は低位となった。自用物件としての売買も見受けられるので、価格牽連性を有する取引事例から比準された実証性の高い比準価格を重視するが、収益価格も充分に関連づけ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)公示価格	代表標準地標準地番号	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	[] 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	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100						
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		63,600 円/㎡		変動状況 価格形成要因の [一般的] 景気は回復傾向だが不確定要素も存在する。商業地は利便性により、需給動向が不透明で劣る地域の地価は下落傾向に有る [地域] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、選好性の弱い地域の地価は未だ下落傾向に有る。 [個別的] 個別的要因に変動はない。			
	-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		前橋5-8					
	公示価格		63,500 円/㎡		変動率		年間 -0.2% 半年間 0.0%					
	変動率		年間 -0.2% 半年間 0.0%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社	
前橋(県)5-14	群馬県	第1	氏名	福田 清隆	
鑑定評価額	16,800,000 円		1㎡当たりの価格	34,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月8日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月12日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	前橋市堀越町360番1				地積(㎡)	484	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) (その他)						
(2)近隣地域	範囲	東30m、西50m、南250m、北230m 標準的使用 低層店舗地											
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約30m、規模450㎡程度、形状ほぼ長方形											
(3)最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	(都)近商(80,200)							
	地域要因の将来予測	商業施設の連担性は比較的高いものの通行量は少なく、商況は低迷している商業地域で、今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。地価は商況の回復が見込めないことから下落傾向にて推移すると予測する。											
(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	同一需給圏は大胡地区を中心とする前橋市の郊外及び市街地外周部の商業地域。需要者の中心は事業を目的とした県内外の法人及び地元個人事業者。商業施設の連担性は比較的高いものの通行量は少なく、商況は低迷していること等から需要は極めて弱含みの状態にある。画地規模や取引価格はまちまちであり、市場での中心価格帯の把握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	路線商業地域であることから本来は収益性が重視される地域であるが、周辺には貸店舗等も見受けられるものの賃貸市場の衰退により新規の賃貸事例が見出せず、賃貸需要が見込めないため収益価格は求められなかった。なお、取引は自用目的が多く信頼性のある事例を収集し得た。よって、実証的な比準価格を採用し、代表標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	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	対象標準地の規準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	前橋5-8					34,700	標準化補正	交通	0.0		交通	+4.0
(9)指定からの検討	指定標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の比準価格(円/㎡)	内訳	環境	0.0	環境	+77.5	
	前年指定標準地の価格							標準化補正	画地	0.0	行政	0.0	
(10)対年の検討	-1 対象標準地の検討	継続						行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0
	-2 標準地が共通地点(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					その他	0.0				
標準地番号	標準地												
	公示価格												
変動率	年間	-1.4%	半年間	%									
対年の検討	一般的要因	景気は緩やかな回復傾向にある。県庁所在地で行政、経済等の中心である地方拠点都市。人口は微減傾向。											
	地域要因	大型スーパーのほかに飲食店や金融機関等が混在する路線商業地域。特に変動はない。											
対年の検討	個別的要因	個別的要因に変動はない。											
	変動率												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木村不動産鑑定士事務所
前橋(県)5-15	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 木村 泰章

鑑定評価額	19,100,000 円	1㎡当たりの価格	125,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 1日	(6) 路線価	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	98,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市表町二丁目24番14 「表町2-24-14」			②地積 (㎡)	153 ()	⑨法令上の規制等	商業 (80, 600) 準防 (その他)		
	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				
1:2		店舗兼住宅 W2	店舗、営業所等が建ち並ぶ駅前商業地域	南25m県道	水道、ガス、下水	前橋 240m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 130 m、西 40 m、南 130 m、北 0 m			②標準的使用	低層店舗兼事務所地				
	③標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 17 m、規模 170㎡程度、形状 ほぼ長方形								
④地域的特性	特記事項	駅前商業地域	街路	2.5m県道	交通施設	前橋駅 北西方240m	法令規制	商業 (80, 600) 準防		
⑤地域要因の将来予測	前橋駅前広場に隣接する商業地域で希少性、選好性が高く、近傍には市街地再開発事業が進捗中であること等と相俟って需給動向は安定しており、今後も現状維持傾向にて推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地				(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	127,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	87,400 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	同一需給圏は市街地中心街付近の繁華性の高い商業地域。需要者の中心は単独店型店舗の個人及び地元法人である。当地域は各種店舗、営業所等建ち並ぶ駅前商業地域であり、希少性、選好性の高さから受給動向は安定している。取引される規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見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	近隣地域は自用の店舗が中心となっており、事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低いことから収益価格は低水準に試算された。商業地であるが自用目的での取引が中心で価格形成は市場性を主体としている地域であることから、比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、標準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	⑧地域要因	街路 -4.0 交通 -1.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 前橋5-1 公示価格 113,000 円/㎡	[99.6] 100	100 [105.0]	100 [85.5]	[100.0] 100	125,000				
(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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	⑧地域要因	街路 -4.0 交通 -1.0 環境 -9.5 行政 0.0 その他 0.0
	前橋(県)5-10 前年指定基準地の価格 113,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [86.0]	[100.0] 100	125,000				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 123,000 円/㎡		③ 価格形成要因の	[一般的] 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。						
	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] 希少性の高い駅前商業地域であり、需要は底堅い。 [個別的] 特に個別的要因に変化はない。						
②変動率		年間 +1.6 %	半年間 %							