

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-1	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額	70,600,000 円		1 m ² 当たりの価格	280,000 円/m ²

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 9 日	(6) 路線価	[令和 6 年 1 月]	220,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 14 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	高崎市檜物町 1 6 2 番				地積 (m ²)	252 ()	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) 準防 (その他) (地区計画等) (90, 600)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 50 m			標準的使用	中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 12 m、規模 250 m ² 程度、形状 長方形			地域的特性	特記事項	高崎駅西口から市役所に向かう通沿い商業地域				
	地域的要因の将来予測	事務所も多い商業地域で、商構造に大きな変動はないと見られるが、需要は旺盛な様子が窺える。今後は繁華性を維持または徐々に高めつつ推移すると予想する。	街路	2.8 m 県道	交通施設	高崎駅 西方 550m	法令 商業 (地区計画等) (90, 600) 準防				
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所併用地				(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	302,000 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	182,000 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎駅周辺部に存する価格水準高位の商業地域である。主な需要者は地元業者に限らず、県外からの支店、営業所等の設置目的を前提とする大手企業も多い。その他投資目的やマンション用地としての需要も見られている。駅周辺部は売り物件が少なく、首都圏と比べると割安な面もあるため市場に出れば強気な取引も見られており、需要は底堅く推移している。取引の中心となる価格帯は規模、用途等に応じ様々であり把握は困難。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	貸テナント等は多く存し価格形成に資するとも見られるが、需要が堅調な地域であるため、自己利用を目的とした取引が多く見られ市場がそれに牽引されている状態では、収益獲得を前提とする需要者は殆ど存していない。従って収益価格は重視すべきものではないと判断する。以上より自己利用目的で取引された事例から得られた比準価格を重視しつつも、収益価格を十分に比較考量し、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/m ²)	内訳	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 -1.0 交通 0.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	[101.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [102.0]	[100.0] / 100	281,000	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
(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/m ²)	内訳	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[]	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	272,000 円/m ²	価格変動要因	[要因]	北関東の高速交通網の拠点都市であり県内随一の商業都市である。高崎駅周辺等では開発が進み発展が見られるが郊外はやや低迷が続く。			
	-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/m ²	[地域] 人気が高い高崎駅近くの商業地域で、供給は不足気味で、売り手市場が続いている。		
変動率		年間	+2.9 %	半年間	%	[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	神林不動産鑑定株式会社
高崎(県)5-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	198,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	283,000 円/m ²	

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9日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和6年1月]	220,000 円/m ²
(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
(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	高崎市栄町3番5外「栄町2-10」			地積 (m ²)	699	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) 準防 (その他) (地区計画等) (70, 600)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 60 m、北 40 m			標準的使用	中層事務所地					
	標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 20 m、規模 600 m ² 程度、形状 長方形			地域的特性	特記事項	高崎駅東口圏域の再開発等の影響が及ぶ商業地域				
	地域的要因の将来予測	駅東口圏域の再開発等の影響により地域が活性化し、需要は旺盛で、今後とも発展が予想される。									
(3) 最有効使用の判定	中層事務所地			(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	283,000 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	162,000 円/m ²								
	原価法	積算価格	/ 円/m ²								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²								
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎駅周辺の商業地域。需要者の中心は、地元事業者の他、県外からの支店、営業所設置目的の大手企業および投資目的の個人法人が多い。駅東口再開発の影響から、繁華性は優り、一時、過熱感が認められたが近時は落ち着きを見せ始めている。需要規模、業種が多様なため、市場での需要の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。収益価格は、地価に見合った賃貸水準が形成されていないこと等により低位に試算された。比準価格については、各事例とも適切に比準されており、実証性が高い。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討も踏まえ、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	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	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	[]	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/m ²)	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
	高崎(県)5-1 前年指定基準地の価格	[102.9]	100	100	[100.0]	283,000					
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		変動状況	[要 因]	[地 域]	[個 別 的]	高崎駅周辺部では大型公共施設の整備など再開発が進行、交通機関の充実などにより北関東・甲信越の拠点都市としての重要性が増加。			
	前年標準価格	275,000 円/m ²						駅東口の整備が完了し、地区計画による容積率上昇等もあり需要は増大している。			
の	-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					個別的要因に変動はない。			
	標準地番号	公示価格		円/m ²							
の	変動率	年間	+2.9 %	半年間	%						

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	株式会社 南陽舎
高崎(県)5-4	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	54,800,000 円	1㎡当たりの価格	287,000 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10日	(6)路線価 [年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	225,000 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
(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	高崎市連雀町7番2				地積 (㎡)	191 ()	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) 準防 (その他) (地区計画等) (90,600)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 40 m	標準的使用	中層店舗事務所併用地				
	標準的画地の形状等	間口約 10.0 m、奥行約 20 m、規模 191 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項 中心部に近い古くからの商店や共同住宅等が混在する商業地域	街路 16.0 市道	交通施設 高崎駅 北西方610m	法令規制 商業 (地区計画等) (90,600) 準防			
	地域要因の将来予測	市中心部に近い商業地であり、各種飲食店や物販店等が建ち並び、繁華性が高い。今後も、一定の繁華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	中層店舗事務所併用地				(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	291,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	182,000 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、高崎市中心部の商業地域である。需要者の中心は群馬県内の事業者が中心であるが、投資目的の個人及び法人が見受けられる。取引は少なく、また取引目的も多様であるため、市場の中心価格帯は把握困難である。							
(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、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用し、当該事例に適切な補修性を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的な価格であり、説得力を有している。収益価格は、地価に見合った賃料水準が形成されていないこと等により低位に試算された。以上より、市場の実態を反映した比準価格を重視し、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	
	標準地番号 高崎5-2	[101.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	[100.0] / 100	287,000	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
(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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		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の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 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 % 半年間 %	
	[一般的要因] 中心部では大規模な公共施設の整備が行われ、中心商業地の地価は上昇傾向にあるが、郊外は一部を除いて低迷している。							[地域要因] 空き店舗の増加等、商業性は薄まる反面、駅近の利便性から住宅地としての潜在需要はある。

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	
高崎(県)5-5	群馬県	第2	氏名	石川 健太郎	
鑑定評価額		109,000,000 円		1㎡当たりの価格	
				192,000 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10日	(6)路線価	[令和6年1月]	145,000 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		高崎市鶴見町3番12			地積(㎡)	567	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)(100,400)			
(2) 近隣地域	範囲	東80m、西50m、南0m、北100m			標準的使用	高層店舗事務所併用地						
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500㎡程度、形状ほぼ長方形			(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +5.0						
	地域的特性	特記事項	JR高崎駅西口近郊の商業地域	街路		16m市道	交通施設	高崎駅南方300m	法令規制	商業(100,400)準防		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	196,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	115,000 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	同一需給圏は高崎市中心部に位置する繁華性の高い商業地域である。需要者の中心は地元事業者のほか県外からも資金力を有する企業や投資法人等が見込まれる。商業地域においては高崎駅周辺商業地域や郊外型大型店舗等への顧客流出が顕著である。当該地域では大型商業施設「高崎オーバ」の影響はひと段落しつつも依然として需要は根強い。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	賃貸用と自用の中高層店舗等が集積する商業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	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					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	高崎(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	272,000 円/㎡	[102.9]	100	[100.0]	[153.5]	100		191,000			
(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	189,000 円/㎡		[要 因]	県内景気は基本的に回復基調にあるものの、国際情勢、物価上昇に伴う建築費高騰及び金融市場の動向等が懸念される。					
	-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/㎡		[要 因]	高崎駅に近接する需要の根強い商業地域で、地価は上昇傾向を継続。コロナ禍の影響もなく、地価上昇率の鈍化は解消傾向にある。				
	変動率	年間	+1.6 %	半年間	%	[要 因]	個別的要因の変動は特に無い。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
高崎(県)5-6	群馬県	第 2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	22,200,000 円		1㎡当たりの価格	84,500 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 10日	(6)路線価 [令和 6年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	71,000 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	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市中紺屋町 2 2 番 1 外				地積 (㎡)	263 ()	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 70 m、西 20 m、南 70 m、北 300 m				標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 25 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				地域的特性	特記事項	特にない		
(3) 最有効使用の判定	地域的要因	特記事項	街路	7.8 m 市道	交通施設	高崎駅 北西方 1km	法令規制	商業 (90, 400) 準防		
	地域要因の将来予測	いわゆるアーケード街として栄えたかつての中心的既存商業地域であるが、夜の街の飲み屋以外のテナント需要は少ない。建物も古いものが多く、賃料の増額も困難だが、土地の潜在的需要は根強い。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,100 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	54,300 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(4) 対象基準地の個別的要因	ない									
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市中心部の普通商業地域である。需要の中心は地元地縁者を中心とした個人事業主や不動産業者が見込まれる。さやもーるにスズランがオープンし、顧客の流れが変化することが期待されるが、今のところ地価への影響は見られず、テナント需要はやや低迷している。反面、一定の規模があればマンションとしての需要が見込まれる。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	収益価格は、募集賃料と成約賃料との乖離も見られるなど、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等から比準価格に比較して低めに試算された。一方、比準価格は市内の商業地域に存するものを中心に規範性の高いものを採用して得られ説得力を有する。以上のことから比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに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	対象基準地の規準価格 (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 高崎5-8					84,300		交通 0.0		交通 -2.0
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +3.0
	前年指定基準地の価格							画地 +2.0		行政 0.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[要因]	県内景気は、資源高などの影響を受けつつも、持ち直している。住宅投資は、弱めの動きとなっている。				
	継続 新規	前年標準価格	83,400 円/㎡			[100.2]	100	[100.0]	100	[要因] 昼と夜とで地域性が変化するエリアである。スズランがさやもーるに移転してきたことにより、顧客の流れの変化が期待される。
対年の検討	-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			[要因]	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号 高崎5-3	公示価格	83,800 円/㎡	[]		100	[]	100	[要因] 個別的要因に変動はない。	
変動率		年間	+1.3 %	半年間	+0.8 %					

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	株式会社 南陽舎
高崎(県)5-7	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	25,100,000 円	1㎡当たりの価格	69,300 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10日	(6)路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	55,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月24日	(5)価格の種類	正常価格		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	高崎市八千代町一丁目1番9 「八千代町1-12-8」				地積 (㎡)	362	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)				
	1:2.5	店舗 S2	店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ国道沿いの近隣商業地域	南東16m県道	水道、ガス、下水	高崎 1.9km	(その他) (90,200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 280 m、西 150 m、南 100 m、北 20 m 標準的使用 中層店舗事務所併用地									
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 23 m、規模 350 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	高崎駅 西方1.9km	法令規制	近商 (80,200)				
	地域要因の将来予測	店舗事務所									
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所併用地						(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				70,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格				46,200 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	同一需給圏は高崎市の中心市街地外周部及び郊外の商業地域である。需要者の中心は県内外の中小規模法人又は個人事業者である。高崎市近郊の商業地の地価については、横這いから微増傾向で取引されているものの、郊外の商業地については、土地取引が少なく、また取引形態も様々であるため、中心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	近隣地域は低層の店舗や併用住宅が建ち並ぶ近隣商業地域であるが、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。比準価格は同一需給圏内の類似地域内から商業地の取引事例を収集することができ高い説得力を有している。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上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	-1.0
	標準地番号	高崎5-7	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	[100.0] 100	69,300			環境 +10.5 行政 0.0 その他 0.0	
(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 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	-1.0	
	高崎(県)5-10	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	[100.0] 100	69,300			交通 -3.0 環境 +10.5 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[一般的要因] 中心部では大規模な公共施設の整備が行われ、中心商業地の地価は上昇傾向にあるが、郊外は一部を除いて低迷している。						
	継続 新規 前年標準価格 68,900 円/㎡				[地域要因] 当該地域における、店舗、事務所の需要は回復基調にある。						
	-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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	代表標準地	標準地	公示価格	円/㎡							
	変動率	年間	+0.6 %	半年間	%						

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	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-8	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	63,300,000 円		1 m ² 当たりの価格	83,300 円/m ²

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 11日	(6)路線価 倍率種別	[令和 6年 1月] 路線価又は倍率	68,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 6年 6月 14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	高崎市飯塚町字問屋町前 1 1 2 4 番				地積 (m ²)	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	近商 (80, 200) (その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 700 m、北 50 m 標準的使用 中層店舗事務所併用地								
	標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 m ² 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	比較的熟成度の高い幹線市道沿いの路線商業地域	街路	2 0 m市道	交通施設	高崎問屋町駅 西方1km 法令 近商 (80, 200) 規制			
地域要因の将来予測	中低層の店舗事務所が建ち並び路線商業地域であり、沿道には中層のオフィスビルが建築されている。また、事業所や店舗の移転も見られ、沿道の熟成度が増しているため、地価はやや強含み傾向にあると予測される。									
(3)最有効使用の判定	中層店舗事務所併用地						(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	85,000 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	50,500 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6)市場の特性	同一需給圏は高崎市内に存する幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。主な需要者はロードサイド型店舗を展開する法人及び地元資本の事業者等である。当該地域は比較的交通量が多く、高崎卸商社街やJR高崎問屋町駅にも近く利便性が良好であるため、オフィスビルが建築されるなど業態の変化も見られる。借地の利用形態も多く、供給が少ないため、市場の取引形態は様々で中心となる価格帯は見出しにくい状況である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は店舗、店舗併用住宅等が建ち並び、収益性を重視する商業地域ではあるものの、地方都市である高崎市に存する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比較的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、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、更に代表標準地との検討を踏まえ、上記のとお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/m ²)	内訳	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 -2.0 交通 +1.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 高崎5-7	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [88.1]	[100.0] 100	83,500	標準化補正			
(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/m ²)	内訳	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		標準化補正			
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因]	県内随一の商業都市で県下第 1 位の人口を有する。新幹線、高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性が高まっている。	[地域要因]	ほぼ熟成した商業地域であるが、事業所の新設のほか中層のオフィスビルも建築されるなど、やや利用形態に変化が生じている。	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。
	前年標準価格	81,700 円/m ²								
	-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/m ²								
	公示価格	円/m ²								
	変動率	年間	+2.0 %	半年間	%					

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
高崎(県)5-9	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	35,300,000 円	1㎡当たりの価格	72,300 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11日	(6)路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	61,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		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	高崎市江木町字観音沖622番4				地積 (㎡)	488	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)			
	台形 1:1.2	店舗 S1	小売店舗、飲食店、銀行等が建ち並ぶ路線商業地域	北西25m県道、背面道	水道、ガス、下水	高崎 1.8km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 200 m、南 30 m、北 50 m				標準の使用	低層店舗住宅併用地				
	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 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5m県道	交通施設	高崎駅 北東方1.8km	法令規制	近商 (80, 200)		
	地域要因の将来予測	当該地域は小売店舗を中心とする商業地域で、商況の変化は乏しいものの、立地優位性から一定程度の土地需要は見込まれる。当面は現状維持傾向で推移すると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	形状 二方路	0.0	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	73,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	46,600 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	同一需給圏は高崎市の路線商業地域及び普通商業地域。需要者の中心は店舗又は併用住宅を目的とする個人及び地元企業である。当該地域は広幅員で交通量が多く、比較的中心地に近いことから底堅い動きをしている。一方、整形地が少なく、小規模画地も多いため、駐車場確保の困難性により飛躍的な発展も見込まれないことから当該地域に対する選好性は業種によって厳しい面を持つ。需要業種はまちまちで取引の中心となる価格帯は見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は小売店舗、飲食店、銀行等が建ち並ぶ路線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比較的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、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、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとお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	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 -2.0 交通 -3.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.7]	[100.0] / 100	72,300					
(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) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因]	県内随一の商業都市で県下第1位の人口を有する。新幹線、高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性が高まっている。					
	前年標準価格	71,600 円/㎡				[地域要因]	地域要因に特段の変化は見られないものの不動産市場の需給動向は底堅い。				
-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		[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	+1.0 %	半年間	%							

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	
高崎(県)5-10	群馬県	第2	氏名	岡田 忠彰	
鑑定評価額	8,530,000 円		1㎡当たりの価格		73,500 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9日	(6)路線価	[令和6年1月]	59,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年4月16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	高崎市飯塚町字島前1554番3				地積(㎡)	116	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)						
	1.2:1	店舗兼住宅W2	低層の小規模店舗が建ち並ぶ路線商業地域	南東10m県道	水道、下水	高崎問屋町720m	(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東50m、西20m、南600m、北600m		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10m、奥行約12m、規模120㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	県道沿いの近隣型路線商業地域	街路	10.0m県道	交通施設	高崎問屋町駅南方720m	法令規制					
	地域要因の将来予測	車両の通行量が多い割に、繁華性が低く、店舗の出店意欲は乏しい。但し、背後住宅地が地価上昇傾向の中、影響は一定程度受けているものと思料されることから、地価は上昇傾向にあるものと予測する。											
(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	75,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	43,800 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、高崎市内の幹線道路沿いの商業地域及び周辺の普通商業地域である。需要者の中心は飲食業、小売業を営む個人または法人である。当該地域は中心商店街北部の県道沿いの既成商業地域である。小規模店舗が多く、交通量の割には、繁華性に劣り、住宅への転用も目立つ。ただ、背後人口の質量が豊富であり、需要は比較的底堅い。取引が少なく取引目的も多様であるため、市場の中心価格帯は把握困難である。												
(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、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等から、収益価格は低位に試算された。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を参照して、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						
(9)指定基準地	指定基準地番号	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						
(10)対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	73,100 円/㎡			価格変動要因	[要因]	人口約36万人を擁する中核市。高崎駅を中心に大規模な商業施設、公共施設等が集積し、北関東を代表する都市として発展している。			
	-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	標準地番号	高崎5-7					[地域]	県道沿いの既存商業地であるが、商勢はやや弱く、最近では住宅地へ移行の傾向が見られる。		
	公示価格	73,300 円/㎡			[個別的]	個別的要因に変動はない。							
変動率	年間	+0.5 %	半年間	+0.3 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-11	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額	6,620,000 円		1 m ² 当たりの価格	49,000 円/m ²

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 9日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 6年 6月 14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	高崎市新町字笛木境 2 2 7 1 番 4				地積 (m ²)	135 ()	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)	
	1:2	店舗兼住宅 W2	小規模小売店舗が建ち並ぶ商業地域	南東18m県道	水道、ガス、下水	新町 300m	(その他)	
(2)近隣地域	範囲	東 220 m、西 50 m、南 120 m、北 120 m			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 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 m ² 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	駅前通りの既存商業地域	街路 1 8 m 県道	交通施設	新町駅 北東方300m	法令 商業 (80, 400) 規制	
	地域要因の将来予測	既存の小規模店舗は収益性が低く、商業性は低下が続き地価は下落が続くと見られるが、住宅需要は概ね堅調であり、利便性の良い住宅地としてのニーズも見られるため、今後は徐々に住宅地化が進むと予測する。						
(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	50,000 円/m ²					
	収益還元法	収益価格	26,600 円/m ²					
	原価法	積算価格	/ 円/m ²					
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²					
(6)市場の特性	同一需給圏は高崎市及び周辺市町の商業地域及び商住混在地域である。また住宅地化が進むため周辺の住宅地域も含まれる。主たる需要者は店舗又は併用住宅を目的とする個人及び店舗等を目的とする地元法人等である。商圏は小さく地元在住者が大半で他からの集客力は弱いため、既存商業地の需要は限定的で回復は見通せない。取引が少なく取引目的も多様であるため、市場の中心的価格帯の把握はやや困難である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	商況の衰退により閉鎖店舗も多く、住宅も目立ち始め貨物物は殆ど見ることができず、多くは自用であるために賃貸市場は十分に成熟していない。そのため賃貸を前提とした収益価格は低く試算された。既存の店舗等は概ね自己利用されていることから、自己利用目的で取引された事例から求めた比準価格は市場行動と合致しており実証性を有する。従って比準価格を標準とし、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/m ²)	内訳	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
	標準地番号 高崎5-7					49,100		地域要因
	公示価格	[100.3]	100	100	[100.0]			
	73,300 円/m ²	100	[100.0]	[149.8]	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/m ²)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			地域要因
	円/m ²	100	[]	[]	100			
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	価格変動状況の要因						[要因]
	継続 新規							
	前年標準価格 49,600 円/m ²							
	-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]	
標準地番号								
公示価格 円/m ²								
変動率	年間 -1.2 %	半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
高崎(県)5-12	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	50,400,000 円	1㎡当たりの価格	73,300 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10日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	58,000 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		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市下之城町字北176番7外				地積(㎡)	688	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	準工(60,200) (その他) 特別業務地区			
(2) 近隣地域	範囲	東320m、西380m、南60m、北50m 標準的使用 低層店舗地				標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約35m、規模700㎡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	特にない	街路	2.5m国道	交通施設	高崎駅南東方2.7km 法令規制 準工(60,200)			
	地域要因の将来予測	国道17号線沿いに店舗、事業所等が建ち並び路線商業地域で、周辺を含む土地の利用形態に変化はなく、当面は現状維持傾向で推移することが予測される。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	74,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	43,900 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(4) 対象基準地の個別的要因	ない									
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市内の路線商業地域である。主な需要者は地元事業主や全国規模でロードサイドビジネスを展開する法人などである。当地域における需給動向は比較的安定しているが、最近では事業用定期借地権などの賃貸による事業展開が主流で、当該路線における取引は少ないが、交通量も多く潜在的な需要は高い地域である。市場の中心的価格帯は取引目的、規模等が多様化しており、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	収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等から比準価格に比較して低めに試算された。一方、比準価格は市内の路線商業地域に存するものを中心に規範性の高いものを採用して得られ説得力を有する。以上のことから比準価格を重視し、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	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 -2.0 交通 0.0 環境 +1.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	73,400	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 -2.0 交通 0.0 環境 +1.0 行政 +1.0 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 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	[]	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) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格形成要因の	[要因]	県内景気は、資源高などの影響を受けつつも、持ち直している。住宅投資は、弱めの動きとなっている。				
	前年標準価格	72,900 円/㎡				国道沿いで交通量が多く、店舗、事業所等が建ち並び路線商業地域である。背後住宅地の人口も増加傾向で、地価は上昇傾向である。				
対年の検討	-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		[要因]	[要因]	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	標準地				[要因]				
対年の検討	公示価格	円/㎡		変動率 年間 +0.5 % 半年間 %						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コンサルティング4U	
高崎(県)5-13	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年	
鑑定評価額		5,200,000 円		1㎡当たりの価格	
				29,200 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6日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14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		高崎市吉井町吉井字通町75番1			地積(㎡)	178	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)						
	不整形1:4	店舗兼住宅W2	中小規模店舗併用住宅が建ち並ぶ国道沿いの商業地域	北9m国道	水道、下水	吉井600m								
(2)近隣地域	範囲	東200m、西200m、南30m、北50m			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7m、奥行約25m、規模170㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	旧吉井町中心部の近隣商業地域	街路	9m国道	交通施設	吉井駅南東方600m	法令規制	(都)近商(80,200)					
	地域要因の将来予測	国道沿いの商業地域であるが、商況は衰退傾向にあり、徐々に住宅地へと移行していくものと予測する。												
(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	形状 -3.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		29,700 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		17,600 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、旧吉井町を中心に近隣市町の商業地域及び商住混在地域であり、需要者は、事務所や店舗利用を目的とした個人や法人が中心と考えられる。再開発等で高崎市の中心商業地域の収益性が高まる中、旧郡部等の商業地域の収益性は低下傾向が続いており、不動産取引は低迷している。このため、近隣地域での取引はあまり見受けられず、市場の中心価格帯は見い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	比準価格は、周辺類似地域内の複数の取引事例から求められた実証的で信頼性の高い価格である。一方、収益価格は、近隣地域における賃貸市場の熟成度が低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低位に試算されたと考えられる。よって、実証的で信頼性の高い比準価格を重視して収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえて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	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	0.0
	標準地番号	甘楽5-1					29,200		環境	交通	0.0	環境	-23.0	
	公示価格	24,200 円/㎡	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [80.1]	100		画地	行政	0.0	行政	0.0	その他	0.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号	富岡(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	0.0
	前年指定基準地の価格	35,800 円/㎡	[98.3] 100	100 [100.0]	100 [117.0]	100	29,200		交通	環境	0.0	環境	+12.5	
								画地	行政	0.0	行政	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		29,700 円/㎡		[要因] 一般的 県内随一の商業都市。JR高崎駅周辺や環境が良好な地域の人気は高く、商業地も新型コロナの5類移行後活気を取り戻してきている。 [地域] 郊外大型店への顧客流出等により、商況は衰退傾向にあり、需要は低迷している。 [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		標準地番号		公示価格 円/㎡							
	変動率	年間	-1.7%	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, 有限会社君島不動産鑑定士事務所. Includes details for 高崎(県)5-14, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 君島 准逸.

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14日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 高崎市菅谷町字滝社115番1外. (2) 範囲: 東400m, 西250m, 南30m, 北0m. (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 52,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は高崎市郊外を中心とする路線商業地域及び沿道地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 収益価格は賃貸市場の成熟度が低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと及び賃貸需要の減退等により低位に試算された. (8) 公示価格とした: 代表標準地 標準地 高崎5-7, 公示価格 73,300 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の検討: 対象標準地の検討, 前年標準価格 51,600 円/㎡, 変動率 年間 0.0%, 半年間 %.

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
高崎(県)5-15	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	31,600,000 円	1㎡当たりの価格	105,000 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9日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	83,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14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	高崎市江木町字若宮1539番2 (城東90街区のうち)			地積 (㎡)	301 ()	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	準工 (60,200) (その他)				
	1:1.2	事務所 W1	郊外型店舗、営業所等が建ち並ぶ環状線沿いの商業地域	西25m市道	水道、ガス、下水	高崎 2.5km					
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 50 m、南 250 m、北 200 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 15 m、奥行約 20 m、規模 300㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	交通量の多い幹線道路沿いの商業地域	街路 25m市道	交通施設	高崎駅 北東方2.5km	法令 (60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	商業地域としての熟成度は高く、大きな地域の変化はみられない。交通量が多く収益性の高い地域であり、今後も繁华性を維持しながら推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗事務所併用地			(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	109,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	67,300 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	同一需給圏は高崎市市街地外周部及び郊外に存在する路線商業地域である。需要の中心は店舗等の経営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。背後人口が多いことから商圏は広く、同一需給圏内の収益性は高い。一方で高崎駅周辺と比べ郊外等の商業地は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地域が多い。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	比準価格は同一需給圏内に存在する実際の取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、土地に帰属する純収益を把握し求めたものであるが、近隣地域では土地価格に見合う賃料を徴収できず、いわゆる元本と果実との間にみられる相関関係が希薄となる傾向にある。よって、実証性の高い比準価格を中心に、収益価格を関連付け、代表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	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 -4.0
	標準地番号 高崎5-3							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 +5.0
	公示価格	[100.7] / 100	100 [100.0]	100 [80.7]	[100.0] / 100	105,000		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 -23.0
	83,800 円/㎡							行政 0.0	その他 0.0		行政 +4.0
(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 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	交通 0.0
	円/㎡							画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	環境 0.0
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	県内最大の人口を有する。交通拠点性を活かし高崎駅周辺では開発が進むが、利便性の劣る郊外は人口減少等により低迷が続いている。					
	前年標準価格	103,000 円/㎡			[地域要因]	既存の路線商業地域であり、地域要因に大きな変動はない。					
	-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		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号	円/㎡									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間 +1.9 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
高崎(県)5-16	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	95,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	54,300 円/m ²	

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9日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和6年1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和6年6月17日	(5)価格の種類	正常価格			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	高崎市島野町字大岩994番1外				地積 (m ²)	1,762 ()	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	「調区」(70, 200) (その他) (80, 200)		
(2) 近隣地域	範囲	東130m、西210m、南70m、北50m			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30m、奥行約50m、規模1,500m ² 程度、形状長方形							
	地域的特性	特記事項	関越自動車道高崎インターチェンジに近い路線商業地域	街路	南2.4m県道、東側道	交通施設	高崎駅北東方5.2km 法令規制 「調区」(80, 200)		
	地域要因の将来予測	高崎インターチェンジに近い市街化調整区域に存する路線商業地域で、場所的優位性を有しているが、地価は当面は弱含みで推移すると思料する。							
(3) 最も有効使用の判定	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	54,300 円/m ²						
	収益還元法	収益価格	31,900 円/m ²						
	原価法	積算価格	/ 円/m ²						
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²						
(6) 市場の特性	同一需給圏は高崎市内の郊外幹線道路又は準幹線道路沿いの路線商業地域。需要者の中心は、大規模店舗、事務所等を運営する地元事業者、チェーン展開する県内外の法人等である。インターチェンジ至近の車両交通量が多い店舗適地であるが、他の幹線道路との競合で閉鎖店舗も見られるなど、テナント入替も早く、業種が多様なため、市場での需要の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。収益価格は、地価に見合った賃貸水準が形成されていないこと等により低位に試算された。比準価格については、各事例とも適切に比準されており、実証性が高い。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、前年基準地価格等との検討も踏まえ、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	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/m ²)	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
	標準地番号	公示価格	[] 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/m ²)	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) 対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		変動状況 価格形成要因の	一般的要因 [] 高崎駅周辺部では大型公共施設の整備など再開が進行、交通機関の充実などにより北関東・甲信越の拠点都市としての重要性が増加。					
	継続 新規			地域要因 [] IC至近の車両交通量が多い店舗適地だが、他の幹線道路との競合で閉鎖店舗も見られる。					
	前年標準価格 54,900 円/m ²			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							
	標準地番号	公示価格	円/m ²						
	変動率	年間	-1.1 %	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社君島不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-17	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸
鑑定評価額	51,500,000 円		1㎡当たりの価格	192,000 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9日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	150,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月14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	所在及び地番並びに「住居表示」等	高崎市岩押町120番16外「岩押町19-3」				地積(㎡)	268	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(80,300)				
	1:2	事務所W1	事務所、店舗、住宅等が混在する沿道商業地域	北32m県道	水道、ガス、下水	高崎750m		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東140m、西120m、南30m、北80m			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15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	J R高崎駅から市道環状線に至る沿道の商業地域	街路	32m県道	交通施設	高崎駅東方750m	法令規制	近商(80,300)			
	地域要因の将来予測	当地域はJ R高崎駅に近いが、供給不足により取引は見られず土地利用に変化はない。しかし、不動産需要は旺盛で、地価は今後とも強含み傾向で推移すると予測される。										
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	195,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	128,000 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J R高崎駅から徒歩圏内の商業地域である。主たる需要者は本・支店や事業所等を欲する企業のほか、法人投資家や個人投資家などである。当地域はJ R高崎駅への接近性が良好で、周辺には大規模な集客施設が立地していることから、不動産需要は旺盛である。しかし、売り物件が極めて少ないため取引は見当たらない。また、画地規模もまちまちであり取引の中心となる価格帯は見い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	近隣地域は収益性を重視する沿道の商業地域であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことを反映し、収益価格は比準価格に比し低位に試算された。また、想定要素も介在しているため信頼性にやや劣る。一方、比準価格は類似の取引事例から適切に求められており実証性が高い。以上、2価格を総合的に勘案し、比準価格にウエイトを置き、収益価格を関連付け、さらに指定基準地との検討を踏まえ、上記のとお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	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
	標準地番号		[]	100	100	[]						
	公示価格	円/㎡	100	[]	[]	100						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	高崎(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	272,000 円/㎡	[102.9]	100	100	[100.0]	192,000					
			100	[100.0]	[146.0]	100						
(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	188,000 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									
		標準地番号	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	+2.1 %	半年間	%							
	変動状況	[要因] 県内最大の商業都市で、高崎駅周辺は繁華性が高く、地価は上昇傾向にある。住宅地は生活利便性の高低により二極化が進んでいる。 [地域] 供給不足から当地域での取引は見られないが、J R高崎駅に近い好立地の場所柄であるため需要は旺盛で、地価は強含みで推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

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, 株式会社コンサルティング4U. Includes 高崎(県)5-18, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 茂原 太年.

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, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 330,000 円/m².

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: 高崎市旭町37番5外... (2) 範囲: 東20m, 西40m, 南60m, 北20m... (3) 最有効使用の判定: 3階建程度の低層店舗地... (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 431,000 円/m²... (6) 市場の特性: 同一需給圏は高崎駅周辺の商業地域で... (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、市内中心商業地域に存する複数の取引事例から求められた実証的で信頼性の高い価格である... (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 高崎5-1, 公示価格 513,000 円/m²... (9) 指定からの検討: 指定基準地番号 高崎(県)5-19, 前年指定基準地の価格 411,000 円/m²... (10) 対年の検討: 対象標準地の価格 417,000 円/m², 変動率 年間 +1.2%...

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
高崎(県)5-19	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	141,000,000 円	1㎡当たりの価格	423,000 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9日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	330,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14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	高崎市栄町7番3「栄町14-4」			地積 (㎡)	334 ()	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) (地区計画等) (100, 400)	
	1:1.2	店舗兼共同住宅 S8	高層の事務所、店舗ビル等が建ち並ぶ商業地域	北40m県道	水道、ガス、下水	高崎 200m		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 0 m、北 0 m			標準的使用	中高層店舗事務所併用地		
	標準的画地の形状等	間口約 17 m、奥行約 20 m、規模 340 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	高崎駅前(東口)の商業地域	街路 40m県道	交通施設	高崎駅 東方200m	法令 規制 (地区計画等) (100, 400) 防火	
	地域要因の将来予測	近年大規模集客施設の整備等により発展傾向にある高崎駅東口地域にあり、近時、一時凍結となった大規模再開発事業の再開により、今後も発展傾向で推移するものと予測する。						
(3) 最も有効使用の判定	中高層店舗事務所併用地			(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	442,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	295,000 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	同一需給圏は高崎駅周辺の準高度商業地域である。主たる需要者は地元事業者の他、県外から支店や営業所の設置を目的とする大手企業及び投資目的とする法人が多い。Gメッセ、高崎芸術劇場が完成するなど高崎駅東口周辺に資本が集まり、一時は新型コロナウイルスの影響で高崎駅東口周辺の再開発事業が凍結していたものの再開しており、土地需要は強く取引価格は高目のものもみられる。取引の中心となる価格帯は坪100万円～200万円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内に存する実際の取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、土地に帰属する純収益を把握し求めたものであるが、近隣地域では土地価格に見合う賃料を徴収できず、いわゆる元本と果実との間にみられる相関関係が希薄となる傾向にある。よって、実証性の高い比準価格を中心に、収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとお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 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
	公示価格 高崎5-1	[100.5] / 100	100 [105.0]	100 [116.5]	[100.0] / 100	421,000		地域要因 街路 0.0 交通 +3.0 環境 +12.0 行政 +1.0 その他 0.0
(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
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象標準地の前年からの検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因]	県内最大の人口を有する。交通拠点性を活かし高崎駅周辺では開発が進むが、利便性の劣る郊外は人口減少等により低迷が続いている。	[地域要因]	一時凍結されていた高崎駅東口の再開発事業は、事業計画を見直し、再開している。
	前年標準価格 411,000 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 +2.9 %	半年間 %	

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	
高崎(県)5-20	群馬県	第2	氏名	岡田 忠彰	
鑑定評価額	39,700,000 円		1㎡当たりの価格	119,000 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9日	(6)路線価	[令和6年1月]	94,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年4月16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	高崎市北双葉町65番「北双葉町9-16」				地積(㎡)	334	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	店舗兼事務所S2	併用住宅、中低層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ近隣商業地域	南14.7m市道	水道、ガス、下水	高崎850m		(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東50m、西220m、南50m、北30m				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18m、奥行約18m、規模320㎡程度、形状正方形				地域的特性	特記事項	幹線市道沿いに併用住宅、中低層店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域	街路	14.7m市道	交通施設	高崎駅南東方850m	法令規制	近商(80,200)
	地域要因の将来予測	競馬場通り沿いにおいて、Gメッセでは各種イベントが開催されつつある。駅からやや距離があり、繁華性も低い、用途は多様化しており、背後地の地価上昇の影響も受け、需要は堅調に推移していくものと予測する。												
(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	121,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	67,100 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、高崎駅及びその外延部の幹線道路沿いの近隣・路線商業地域及び普通商業地域である。需要者の中心は飲食業、小売業を営む個人または法人である。当該地域は高崎駅徒歩圏の既成近隣商業地域である。駅東口の複数の大型施設の開業により、将来的には利便性が増すことは間違いがなく、需要は底堅い。取引が少なく取引目的も多様であるため、市場の中心価格帯は把握困難である。													
(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、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等から、収益価格は低位に試算された。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、代表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	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	-2.0
	標準地番号	高崎5-3					119,000		環境	交通	0.0	環境	+1.0	
	公示価格		[100.5]	100	100	[100.0]		画地	環境	0.0	行政	+3.0		
	83,800 円/㎡		100	[100.0]	[70.9]	100		行政	行政	0.0	その他	0.0		
								その他	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		[]	100	100	[]			環境	交通		環境		
	円/㎡		[]	[]	[]	100		画地	行政		行政			
								その他	その他					
(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	116,000 円/㎡												
対年の検討	-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	標準地	標準地											
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	+2.6 %	半年間	%									
	変動状況	[要因] 一般的 人口約36万人を擁する中核市。高崎駅を中心に大規模な商業施設、公共施設等が集積し、北関東を代表する都市として発展している。 [地域] 地域 Gメッセの稼働の状況は、徐々に良好に転じつつある。幹線沿いであるが、背後地の旺盛な土地需要の影響を受け、地価は上昇拡大傾向。 [個別] 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	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-22	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	41,900,000 円	1㎡当たりの価格	74,500 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11日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和6年1月]	59,000 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			
(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	高崎市新保町字西免149番1 (新保・日高52街区149-1)			地積 (㎡)	563 ()	法令上の規制等	準工 (60, 200)						
	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	高崎問屋町 2.5km	(その他) 特別業務地区						
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 60 m、南 280 m、北 320 m			標準の使用	低層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口約 24 m、奥行約 23 m、規模 550 ㎡程度、形状 正方形			地域的特性	特記事項	大規模スーパー等も多く見られる路線商業地域	街路	30m市道	交通施設	高崎問屋町駅 東方2.5km	法令規制	準工 特別業務地区 (60, 200)	
	地域要因の将来予測	沿道には未利用地が介在し、店舗出店の余地があることから発展の期待は高い。一方、e-コマースの台頭等により消費行動に変化が見られることから、出店に影響を与えている可能性も考えられる。												
(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	ない									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	39,500 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	同一需給圏は高崎市郊外に存する路線商業地域である。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。背後人口が多いことから商圏は広く、同一需給圏内の収益性は高い。一方でJR高崎駅周辺と比べ、郊外の商業地は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地域が多い。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	比準価格は同一需給圏内に存する実際の取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、土地に帰属する純収益を把握し求めたものであるが、近隣地域では土地価格に見合う賃料を徴収できず、いわゆる元本と果実との間に見られる相関関係が希薄となる傾向にある。よって、実証性の高い比準価格を中心に、収益価格を関連付け、代表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	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	-2.0
	標準地番号	高崎5-7	[100.3] / 100	100 [100.0]	100 [98.7]	[100.0] / 100	74,500	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+5.0
(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	0.0	地域要因	街路	-2.0	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+5.0	
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討													
	継続	新規	前年標準価格 74,100 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	+0.5 %	半年間	%	[一般的要因] 県内随一の商業都市で県下第1位の人口を有する。新幹線、高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性が高まっている。									
					[地域要因] 新たな店舗等の進出は少なく、地域要因に特段の変化は見られないものの不動産市場の需給動向は底堅い。									
					[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	(有)石川不動産鑑定士事務所	
高崎(県)5-23	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士	石川 健太郎
鑑定評価額	69,900,000 円		1㎡当たりの価格	49,900 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10日	(6)路線価 路線価又は倍率	[令和6年1月]	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	個別評価
(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	高崎市引間町字小池1078番1外 (中央第二56街区1078-1外)				地積 (㎡)	1,401 ()	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	準工 (60,200) (その他) (地区計画等) 大規模集客施設 (70,200)							
(2)近隣地域	範囲	東20m、西20m、南60m、北200m				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35m、奥行約40m、規模1,400㎡程度、形状長方形				地域的特性	特記事項	新興住宅地域を背後に有する中央第二土地区画整理事業が施行中の郊外路線商業地域						
(3)最有効使用の判定	地域的要因の将来予測	中低層の店舗等が中心の高崎市郊外の路線商業地域。西毛広域幹線道路周辺で郊外型店舗が出店し、堤ヶ岡飛行場跡地の活用が発表されたことへの期待から地価は上昇傾向で推移すると予測する。				交通施設	群馬総社駅 南西方5.2km	法令規制	準工 (地区計画等) 大規模集客施設 (70,200)					
	(4)対象基準地の個別的要因	低層店舗事務所併用地				三方路	+2.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	50,900 円/㎡		鑑定評価の理由	同一需給圏は旧群馬町を中心とする郊外の商業地域及び路線商業地域である。需要者の中心は低層店舗等を目的とする法人または個人等である。商業地域においては高崎駅周辺商業地域や郊外型大型店舗等への顧客流出が顕著である。当該地域は大規模店舗を中心に商業施設の集積が見受けられ、周囲の住宅地需要等も増加傾向にあることから、需要は比較的堅調である。市場の中心となる価格帯は幅があり、見いだせない。								
	収益還元法	収益価格	30,100 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(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	-2.0
	標準地番号	高崎5-7	[100.2]	100	100	[102.0]	49,600	交通	0.0	環境	0.0	行政	+6.0	
(9)指定からの検討	指定基準地番号	高崎(県)5-10	[100.5]	100	100	[102.0]	49,600	環境	0.0	画地	0.0	行政	+44.0	
	前年指定基準地の価格	73,100 円/㎡	100	[100.0]	[151.1]	100	49,600	行政	0.0	その他	0.0	その他	+1.0	
(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	49,200 円/㎡		[要 因]	一般的 [要 因] 県内景気は基本的に回復基調にあるものの、国際情勢、物価上昇に伴う建築費高騰及び金融市場の動向等が懸念される。						
	-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]	堤ヶ丘飛行場跡地活用の発表及び幹線道路周辺の用途緩和等による新規出店に伴う客足上昇が見込まれ、地価は上昇傾向に有る。					
(10)対年の検討	変動率	年間	+1.4 %	半年間	%	[個 別 的 要 因]	個別的要因の変動は特に無い。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
高崎(県)5-24	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	45,000,000 円	1㎡当たりの価格	43,000 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10日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月24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	高崎市吉井町池字宮田8番2外				地積 (㎡)	1,047 ()	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)2住居 (60, 200)							
	1:2	店舗 S1	低層の店舗が建ち並び路線商業地域	西12m県道、背面道	水道、下水	吉井 1.6km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 70 m、南 340 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 m、奥行約 40 m、規模		1,000 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	吉井町の中心の商業地域	街路	12m県道	交通施設	吉井駅 北東方1.6km	法令規制 (都)2住居 (60, 200)						
	地域要因の将来予測	大型商業施設が建ち並んでおり、商業繁華性は町内では相対的に高い。一方で背後人口は減少傾向にあり、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	低層店舗地		(4) 対象基準地の個別的要因	二方路		+2.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		43,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		20,100 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	同一需給圏は高崎市の中心市街地外周部及び郊外の商業地域である。需要者の中心は県内外の中小規模法人又は個人事業者である。旧高崎市の商業地の地価は横這いしないし微増傾向で推移しているが、吉井地区については、背後人口の減少により商業地の取引が少なく、また取引形態も様々であるため、中心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	比準価格は同一需給圏内及びその周辺地域に所在する実際の取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、土地に帰属する純収益を把握し求めたものであるが、近隣地域では土地価格に見合う賃料を徴収できず、いわゆる元本と果実との相関関係は気薄となる傾向にある。以上より実証性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との検討をふまえ、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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	富岡5-2	[99.0]	100	100	[102.0]	42,800	内訳	交通	0.0	環境	+11.0	行政	-29.0
	公示価格	34,400 円/㎡	100	[100.0]	[81.2]	100		内訳	画地	0.0	行政	+3.0	その他	0.0
								内訳	行政	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	富岡(県)5-1	[98.3]	100	100	[102.0]	42,900	内訳	交通	0.0	環境	+9.0	行政	-24.0	
	前年指定基準地の価格	35,800 円/㎡	100	[100.0]	[83.7]	100		内訳	画地	0.0	行政	+1.0	その他	0.0
								内訳	行政	0.0	その他	0.0		
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		43,400 円/㎡		価格変動要因	[一般的要因] 県内の地価動向は、人口減少が続いている地域が多く山間部を中心に下落傾向にはあるが、下落幅が縮小傾向にある。				
	-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		標準地番号		円/㎡			[地域要因] 新たな店舗等の出店はなく、需要は弱含みの状況が続いている。				
	変動率		年間	-0.9 %	半年間	%	[個別的要因] 対象不動産背後の道路の幅の拡幅があった。							