

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)前原不動産鑑定システム
太田(県)5-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児
鑑定評価額	55,400,000 円		1㎡当たりの価格	91,900 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8日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	69,000 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	太田市飯田町187番1				地積(㎡)	603	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	店舗兼住宅W2	店舗、事務所、営業所等が建ち並び沿道商業地域	東22m国道、南側道	水道、ガス、下水	太田1km	(その他)(90,400)							
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西0m、南200m、北300m			標準的使用	低層店舗事務所地								
	標準的画地の形状等	間口約20.0m、奥行約25.0m、規模500㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	北方地域において太田市浜町第二地区第一種市街地再開発事業が竣工した。	街路	2.2m国道	交通施設	太田駅南方1km 法令(80,400) 規制							
	地域要因の将来予測	近年、低層店舗等の進出が多く、路線商業地域として発展傾向にある地域である。なお地価は需要が回復傾向にあること等から、上昇傾向に転じて推移していくものと予測する												
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所地				(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	92,600 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	51,900 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	同一需給圏は太田市における幹線道路沿い及びその背後の商業地域。需要者は、県内の飲食店、小売店等を営む個人及び法人である。中心部及び周辺の商業地域は、コロナ禍の影響等により価格は下落傾向にあったが、コロナ禍の影響緩和等から需要は回復しつつあり、価格は上昇傾向に転じつつある。なお取引件数が少なく、市場の中心となる価格帯は見いだすに難い状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象不動産の存する近隣地域は、駐車場等のオープンスペースが広く、建築物から得られる収益とオープンスペースとの関係が一律ではなく、土地に帰属する適正な純収益を査定することが困難な側面を有することから、収益価格は流動的で規範性がやや劣る傾向にある。よって本件においては、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、代表標準地との均衡に留意のうえ、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	地域要因	街路	-3.0
	標準地番号	太田5-3								交通	0.0		交通	-0.5
	公示価格	85,800 円/㎡	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [96.5]	[102.0] 100	91,600			環境	0.0		環境	0.0
										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		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 []	[] 100				交通			交通	
										環境			環境	
										画地			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		90,100 円/㎡		価格変動要因の	[要因] 一般的 [要因] コロナ5類感染症移行に伴う消費者意識の変化、景気の持ち直し傾向による影響等から不動産需要は回復傾向にある。				
	-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		公示価格 円/㎡			[要因] 地域 [要因] 発展傾向にある路線商業地域であり、同一路線上では新規店舗等の進出も見られ需要は回復傾向にある。				
	変動率		年間	+2.0 %	半年間	%	[要因] 個別的 [要因] 個別的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, おおた不動産鑑定所. Includes details for 太田(県)5-3, 群馬県, 群馬第3, 氏名, 不動産鑑定士 吉澤 雅己.

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7月8日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (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.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西尾不動産鑑定事務所
太田(県)5-4	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	102,000,000 円	1㎡当たりの価格	62,900 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8日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	50,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月24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	太田市小舞木町263番				地積 (㎡)	1,626 ()	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	1住居 (60,200) (その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	1:1.2	店舗 S1	中規模の低層店舗等が増えつつある路線商業地域	東16m市道、背面道	水道、ガス、下水	太田 1.7km				
	範囲	東 50 m、西 0 m、南 150 m、北 60 m				標準的使用	低層店舗地			
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口 約 36.5 m、奥行 約 45.0 m、規模 1,626 ㎡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	太田駅 南東方1.7km	法令 1住居 (60,200) 規制			
(5) 鑑定評価の手法の適用	地域要因の将来予測	低層店舗等の進出が進み路線商業地として熟成度が高まっている地域である。なお雇用・所得環境は改善しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。								
	取引事例比較法	比準価格	63,500 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	二方路	+2.0			
	収益還元法	収益価格	31,700 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、当市における低層の店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。中心となる需要者は、当市及び周辺市町を営業基盤とする事業者である。近年の需給動向は、雇用・所得環境は改善しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場で需要の中心となる価格帯は、規模等により相当異なるため見出せない。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己事業目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方土地の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。従って比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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 0.0 交通 +4.5 環境 +26.0 行政 +7.0 その他 0.0
	公示価格	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [140.9]	[102.0] 100	62,700	標準化補正			
(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
	前年指定標準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象標準地の前	-1 対象標準地の検討	継続 新規		価格変動要因の形成状況	[要因]	雇用・所得環境は改善しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。				
	-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	[要因]	周辺で行なわれた市街化区域編入による影響で、店舗等の新規出店が見られ近隣地域の商業繁華性が増している。			
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 %		[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	有限会社 津久井不動産鑑定
太田(県)5-6	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	78,000,000 円		1㎡当たりの価格	58,700 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3日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	47,000 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	太田市内ヶ島町214番1				地積(㎡)	1,329	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)				
	台形 1:1.2	工場 S1	小規模工場、営業所、店舗等が混在する幹線道路沿いの路線商業地域	北12m県道、東側道	水道	太田 2.8km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 450 m、西 350 m、南 300 m、北 150 m 標準的使用				標準的画地の形状等					
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	12m県道	交通施設	太田駅 南東方2.8km	法令規制	準工(60,200)		
	地域要因の将来予測	郊外幹線道路沿いの商業地域だが中小工場も散見され、用途純化の傾向は見られないことから、当面は現状維持傾向で推移するものと予測される。地価は強含み傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定						(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	60,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	30,500 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	同一需給圏は太田市の商業地及び路線商業地域。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中心部からやや離れるため選好性はやや劣る。再開発事業、インフラ整備が進む中心部に事務所、店舗需要が強いが、中心からやや離れた当該地域の土地需要は限定的である。取引される価格帯はばらつきがあり、中心となる価格帯は見出だせない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は店舗を想定しているが、自用の店舗・事務所が需要の中心で賃貸市場の成熟度は低いため収益価格は低位に算定された。また、テナント物件等は少なく自己使用目的での取引が中心である。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、公示価格から基準した価格の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	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 +1.0 交通 +12.5 環境 +26.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格	太田5-3	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [150.3]	[102.0] 100	58,600				
(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	[]					
(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 58,000 円/㎡		価格変動要因	[要因] 人口はほぼ横ばい傾向、土地取引件数はほぼ横ばい傾向、地価は横ばいからやや上昇傾向で2極化が進行している。					
	-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 公示価格 円/㎡			[地域] 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。					
	変動率	年間 +1.2 %	半年間 %	[個別的] 個別的要因の変動要因はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おおた不動産鑑定所	
太田(県)5-7	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己
鑑定評価額	75,600,000 円		1㎡当たりの価格		65,700 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]	52,000 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	太田市飯塚町621番3外				地積(㎡)	1,150	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(60,200) (その他) (地区計画等) (70,200)				
(2)近隣地域	範囲	東220m、西100m、南50m、北30m				標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口約36.5m、奥行約31.5m、規模1,150㎡程度、形状長方形				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	18m市道	交通施設	太田駅南東方2.4km	法令規制	近商(地区計画等) (60,200)			
	地域要因の将来予測	店舗の連たん性が高まりつつある路線商業地域で、顧客も増加傾向が継続し現状の繁華性等を維持するものと予測する。地価は店舗需要等が底堅く上昇傾向で推移するものと予測する。									
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	66,800 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	角地	0.0				
	収益還元法	収益価格	34,400 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	同一需給圏は太田市内の幹線道路及び準幹線道路沿いの路線商業地域。需要者の中心は事業所、店舗等の取得を目的とする個人又は法人が中心。景況感の改善等により需要の持ち直し傾向が見られ、大型店舗の出店等から店舗の連たん性も高まりテナントの入れ替わりは見られるが、空室率の上昇などの傾向は認められず、収益性を含め地価への影響は少ない。地価は幹線道路沿いをはじめ、商業地の取引事例は少なく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	再開発事業の波及効果、店舗の連たん性の高まり等から事業用地の需要は強含みで推移。物件の市場滞留期間は長期化を有し土地価格に見合う賃料水準が得られず収益価格はやや低位に試算された。従って、類似性の強い事例を収集し、取引時点が新しく規模を含めた地域要因格差が少ない類似性の強い事例等採用し規範性ある比準価格が求められたので、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	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 +9.0 環境 +15.0 行政 +5.0 その他 0.0
	公示価格	85,800 円/㎡	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [131.6]	[100.0] 100	65,800	標準化補正			
(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	[]					
(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	63,900 円/㎡	価格変動要因	[要因]	[要因]	[要因]	再開発計画の具体的な進展による発展期待感の向上が拡大しつつあり、インフラ整備が進む立地優位性の高い地区では需要は底堅く推移。	
	-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	+2.8 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たなか不動産鑑定士事務所
太田(県)5-8	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	8,760,000 円		1㎡当たりの価格	22,800 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19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	太田市藪塚町380番4外				地積(㎡)	384	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)(70,400) (その他)特定用途制限地域								
(2) 近隣地域	台形1:1.2	店舗兼住宅S2	県道沿いに小規模店舗併用住宅が連担する駅至近の近隣商業地域	南西9.5m県道	水道	藪塚80m									
	範囲	東0m、西50m、南400m、北450m 標準的使用 低層店舗住宅併用地													
(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20m、規模400㎡程度、形状ほぼ長方形													
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	藪塚駅北西方80m	法令規制	(都)(70,400)特定用途制限地域								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,400 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	12,100 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	同一需給圏は太田市の市街地近郊及び郊外で幹線道路沿いを中心とする商業地域。需要者は事務所、店舗を中心に幅広い業種の商業事業者が想定される。交通量のある県道沿いであるが市内での選好性は相対的に低く、土地需要は減退している。取引される価格帯にはばらつきがあり、中心となる価格帯は見出だせない状況である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は5事例を採用しており、規範性は高い。収益価格は事務所兼住宅を想定しているが、賃貸物件の需要は好転せず賃貸市場の成熟度は低いため収益の査定に不安定要素が残る。テナント物件等は少なく自己使用目的での取引が想定されるため、市場性を反映し実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示価格	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	太田5-10		100	100	[100.0]	22,800		交通	0.0	環境	0.0	交通	-3.0	
(9) 指定基準地	公示価格		[100.0]	[100.0]	[110.3]	100			画地	0.0	行政	0.0	環境	+16.0	
	25,100 円/㎡		100	[100.0]	[110.3]	100			行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	
(10) 対年の標準価格の検討	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	0.0	地域要因	街路	+1.0	
	みどり(県)5-2			100	100	[100.0]	22,800		交通	0.0	環境	0.0	交通	+15.5	
(10) 対年の標準価格の検討	前年指定基準地の価格		[100.0]	[102.0]	[145.8]	100			画地	+2.0	行政	0.0	環境	+25.0	
	33,900 円/㎡		100	[102.0]	[145.8]	100			行政	0.0	その他	0.0	行政	0.0	
(10) 対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	[要因] 市街地は高度利用推進から需要増で、駅南の飲食店を中心に空室率も徐々に改善傾向にある。郊外商業地も客足は回復傾向。 [地域] 駅に近い幹線道路沿いであるが店舗等の集積度は低く、市内での選好性は低い。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。					[要因] 個別的要因に変動はない。							
	新規	前年標準価格											22,800 円/㎡		
(10) 対年の標準価格の検討	-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。					[要因] 個別的要因に変動はない。						
	標準地番号														
(10) 対年の標準価格の検討	標準地番号			[要因] 個別的要因に変動はない。					[要因] 個別的要因に変動はない。						
	公示価格		円/㎡												
(10) 対年の標準価格の検討	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	[要因] 個別的要因に変動はない。					[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)前原不動産鑑定システム
太田(県)5-9	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児
鑑定評価額	36,300,000 円		1㎡当たりの価格	22,000 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	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	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	太田市大原町1510番2				地積(㎡)	1,648	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) (70,400) (その他) (80,400)									
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南300m、北200m				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30.0m、奥行約50.0m、規模1,500㎡程度、形状長方形				地域的特性	特記事項	前面道路の整備による交通アクセスが向上している商業地域								
(3) 最有効使用の判定	地域的要因	特記事項	街路	35m県道	交通施設	藪塚駅西方3.6km	法令(都) (70,400) 規制									
	地域要因の将来予測	旧藪塚本町の「太田藪塚」ICに近い一般住宅、低層店舗等が混在する商業地域。なお地価は価格水準に割安感が出つつあることから、今後は下げ止まり又は上昇傾向に転じて推移していくものと予測する。														
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	三方路形状	+2.0 0.0									
	収益還元法	収益価格	6,800 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	同一需給圏は太田市における幹線道路沿い及びその背後の商業地域。需要者は、県内の飲食店、小売店等を営む個人及び法人である。郊外の商業地域は、景気後退による影響等から需要は減少し物件の市場滞留期間が長期化しているが、地価下落による値頃感が出つつある。なお取引件数が少なく、市場の中心となる価格帯は見だしづらい状況にある。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象不動産の存する近隣地域は、自己使用目的の取引が多く商業用賃貸市場の成熟が低い地域であること等から、土地価格に見合う賃料徴収ができず、収益価格は低位に求められる傾向にある。よって本件においては、自用地中心の賃貸市場が未成熟な地域であるため、指定基準地との均衡に留意のうえ、比準価格をもって、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				
	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/㎡)	22,000	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				
	みどり(県)5-2 前年指定基準地の価格	[100.0] 100	100	100	[102.0] 100											
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	22,000 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	0.0 %	半年間	%
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%											
(10) 対象基準地の前	一般的な要因	コロナ5類感染症移行に伴う消費者意識の変化、景気を持ち直し傾向による影響等から不動産需要は回復傾向にある。														
	地域要因	不動産需要はやや弱みであるが、背後の住宅地価格と比較し価格水準に割安感が出つつある。														
	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	おた不動産鑑定所
太田(県)5-10	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	33,200,000 円		1㎡当たりの価格	33,500 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8日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	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		
(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	太田市高瀬町201番11				地積(㎡)	992	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)				
(2) 近隣地域	範囲	東400m、西200m、南400m、北700m			標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口約25.0m、奥行約40.0m、規模			992㎡程度、形状 台形							
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.3m県道	交通施設	野州山辺駅南西方1.2km	法令規制	準工(60,200)			
	地域要因の将来予測	店舗、工場、住宅等が混在する郊外の路線商業地域で、当面現状を維持するものと予測する。地価は店舗等の出店状況に大きな変化はないが、繁華性等も徐々に回復傾向に推移し、現状の変動幅で推移するものと予測する。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
	収益還元法	収益価格	19,600 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は太田市中心部周辺及び郊外の幹線道路沿いの路線商業地域。需要者の中心は店舗、事業所等の取得を目的とする法人又は個人である。駅前再開発事業計画の具体的な進展による発展期待感の向上が拡大し、インフラ整備が進む中心部等の幹線道路沿いでは店舗需要も高まり需要の底堅さが窺える。郊外の主要道路沿いの土地需要はほぼ横這い傾向で推移し、幹線道路沿いをはじめ商業地の取引事例は少なく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	賃貸市場の空室期間を含めた物件の市場滞留期間は長期化傾向が見られ、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため収益目的の土地取引は少なく、収益価格は低位に試算された。従って、郊外の幹線道路沿いの事例等類似性の強い事例を収集し、地域要因格差も少なく規範性ある比準価格が求められたので、比準価格を重視し収益価格を比較考量して、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	[]	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	+2.0 +14.5 -12.5 -3.0 0.0
	みどり(県)5-2 前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	33,500						
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	33,500 円/㎡	[要因]	再開発計画の具体的な進展による発展期待感の向上が拡大しつつあり、インフラ整備が進む立地優位性の高い地区では需要は底堅く推移。					
	-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/㎡	隣接市境に位置する郊外線商業地域で、繁華性等も徐々に回復傾向で推移し、需要も横這い傾向で推移している。				
変動率		年間	0.0 %	半年間	%	[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	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社	
太田(県)5-11	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 卓
鑑定評価額	71,700,000 円		1㎡当たりの価格	74,700 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 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17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	太田市西矢島町711番3外				地積(㎡)	960	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)						
	1:1.5	空地	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22m国道	水道	太田2km		(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東150m、西100m、南250m、北1,000m			標準的使用	低層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口約25.0m、奥行約38.0m、規模			950㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	22m国道	交通施設	太田駅南方2km	法令規制	準工(60,200)					
	地域要因の将来予測	ロードサイド型店舗、営業所等が建ち並び路線商業地域であり、店舗等の出退店が認められるものの、交通量、集客性などから安定した需要を保持すると予測される。地価は引き続き上昇基調で推移すると予測される。												
(3)最有効使用の判定	低層店舗地		(4)対象基準地の個別的要因		ない									
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	75,700 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	43,300 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	同一需給圏は太田市内中心部及びその周辺部の商業地域と路線商業地域である。需要者は小売店、飲食店、営業所等の利用を目的とする法人や個人事業者等が想定される。ロードサイド型店舗や営業所等を中心とする路線商業地域であり、恵まれた交通量と商業集積度から協業性、繁華性に優るので、需要は安定して推移している。近隣地域内の土地取引が少ない上、利用目的等により価格が一定していないので、需要の中心となる価格帯を把握するのは難しい。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自用の店舗等が中心で、散見される賃貸物件は空店舗などから転化されたものが主体のため、収益性に特化した賃貸物件に係る市場成熟度は低い。そのため土地価格に相応する賃料水準の形成力が弱いので、収益価格は低位に試算された。比準価格は多数の取引事例に基づいて求められたため実証性が高いと判断される。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に代表標準地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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	標準地番号	太田5-3								交通	0.0		交通	+6.5
	公示価格		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [116.1]	[100.0] 100	74,600			環境	0.0		環境	+5.0
	85,800 円/㎡									画地	0.0		行政	+7.0
										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	対象基準地の標準価格(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 []	100 []	[] 100				交通			交通	
	円/㎡									環境			環境	
										画地			行政	
										行政			その他	
										その他				
(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				県南東部の中心的工業都市。人口は5年間で概ね横ばい傾向。中心商業地や周辺部では需要が堅調で、郊外や旧郡部も復調傾向で推移。					
	前年標準価格	73,300 円/㎡			地域要因				ロードサイド型店舗や営業所等を中心とする路線商業地域であるが、最近では自動車ディーラーなどの需要が高い傾向にある。					
	-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		個別的要因				個別的要因に変動はない。						
	代表標準地	標準地												
	標準地番号	円/㎡												
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	+1.9 %	半年間	%									