

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	
藤岡(県)5-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	神林 宏明
鑑定評価額	5,190,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		35,100 円/m <sup>2</sup>

## 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]	30,000 円/m <sup>2</sup>
(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	藤岡市藤岡425番1				地積(m <sup>2</sup> )	148	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)				
	1:5	店舗兼住宅W2	小売店舗のほか住宅等が見られる既存商業地域	西10.6m県道	水道、ガス、下水	群馬藤岡700m		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東30m、西50m、南150m、北10m				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6m、奥行約25m、規模150m <sup>2</sup> 程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	小売店舗を中心とする商業地域	街路	10.6m県道	交通施設	群馬藤岡駅南西方700m	法令規制	商業(80,400)			
	地域要因の将来予測	小売店舗を中心とする既存商業地にあり、近接の量販店の存在も、土地需要の喚起には至っていない。テナント需要は低迷しており、今後も地価は弱含みで推移すると思料する。										
(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		35,100 円/m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格		13,500 円/m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格		/ 円/m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格		/ 円/m <sup>2</sup>								
(6)市場の特性	同一需給圏は藤岡市内および周辺市町村の商業地域。需要者の中心は、地元事業者、個人および法人である。当該地域は周辺市民をメイン客層とする旧市街地中心部に近い商業地域であるが、自家用車利用による郊外型大規模店舗に客足が流れており、商況は衰退傾向にある。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、規範性の高い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。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ため、低位に試算された。比準価格を採用して収益価格は参考に留めて、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/m <sup>2</sup> )	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/m <sup>2</sup>	[ ]	100	100	[ ]	100					
(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/m <sup>2</sup> )	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	35,800 円/m <sup>2</sup>	[ 98.3 ]	100	100	[ 100.0 ]	35,000					
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		35,400 円/m <sup>2</sup>		[ 要因 ] 多野藤岡地域の中核エリア。中心市街地の衰退が顕著である。郊外は大型店の進展等により利便性が向上している。 [ 地域 ] 近隣量販店舗は概ね好調であるが周辺土地への地価の波及効果は特段なく、テナント需要は弱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。			
	-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 <sup>2</sup>					
	変動率	年間	-0.8 %	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	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
藤岡(県)5-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	21,100,000 円	1㎡当たりの価格	40,500 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]	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	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	藤岡市中栗須字藤岡境117番3外				地積 (㎡)	520 ( )	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	2住居 (60,200)								
	1:1	店舗兼自動車展示場 L S 1	中小規模の店舗が建ち並ぶ既存商業地域	東9m県道	水道、下水	群馬藤岡 1.3km	(その他)								
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 50 m、北 100 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 22.0 m、奥行約 24.0 m、規模		520㎡程度、形状 正方形											
	地域的特性	特記事項	市役所に近い幹線道路沿いの商業地域	街路	9m県道	交通施設	群馬藤岡駅 北西方1.3km	法令規制 2住居 (60,200)							
	地域要因の将来予測	顧客は郊外の大規模商業施設に流れ、既存の商業地域は繁華性の低迷が続いている。市内における相対的な地位は低下傾向にあり、今後も店舗需要は低迷が予測され、一般住宅、共同住宅等の割合が高まる可能性を有する。													
(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	41,300 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	22,500 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	同一需給圏は藤岡市内及び周辺市町村部の商業地域である。需要の中心は小規模の店舗・事務所併用住宅の取得を目的とする藤岡市及び周辺市町の個人等である。大規模商業施設のある高崎市や郊外型量販店に顧客が流出していることから、当該基準地のような同市中心商業地の需要は限定的であり、需要の回復は見通せない。市場での中心価格帯は、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	近隣地域は低層の店舗等が建ち並ぶ普通商業地域であるが、昨今の経済情勢を反映し土地価格に見合うような賃料を徴収できず、収益価格は低位に求められた。比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例から求めたもので、実証性のある価格である。よって、実証性の高い比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、代表標準地及び指定基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	0.0	
	標準地番号	富岡5-2	[ 99.0 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 83.8 ]	[ 100.0 ] / 100	40,600	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+3.0	
(9) 指定基準地	指定基準地番号	富岡(県)5-1	[ 98.3 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 87.4 ]	[ 100.0 ] / 100	40,300	内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-21.0	
	前年指定基準地の価格	35,800 円/㎡	[ 98.3 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 87.4 ]	[ 100.0 ] / 100	40,300	内訳	標準化補正	画地	0.0	地域要因	行政	+1.0	
(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	[ 99.0 ] / 100					[ 100.0 ] / 100	[ 100.0 ] / 100	[ 100.0 ] / 100	[ 100.0 ] / 100	[ 100.0 ] / 100	[ 100.0 ] / 100	[ 100.0 ] / 100	[ 100.0 ] / 100
	-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								
	前年標準価格	41,000 円/㎡	[ 99.0 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 83.8 ]	[ 100.0 ] / 100	40,600	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	+3.0	
	代表標準地	標準地	[ 98.3 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 87.4 ]	[ 100.0 ] / 100	40,300	内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	-16.0	
	標準地番号	富岡(県)5-1	[ 98.3 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 87.4 ]	[ 100.0 ] / 100	40,300	内訳	標準化補正	画地	0.0	地域要因	行政	+1.0	
	公示価格	35,800 円/㎡	[ 98.3 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 87.4 ]	[ 100.0 ] / 100	40,300	内訳	標準化補正	行政	0.0	地域要因	その他	0.0	
	変動率	年間 -1.2 %	半年間	%											
	変動状況	[ 一般的要因 ] 県南西部の中心的都市であるが、人口減少が続き中心部も衰退傾向にあるが、郊外は大型店の出店も見られ利便性は向上しつつある。 [ 地域要因 ] 郊外型商業施設の出店等により、既成の市街地は商況が低迷している。 [ 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	菅谷不動産鑑定事務所
藤岡(県)5-3	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	31,500,000 円		1㎡当たりの価格	32,800 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10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	藤岡市森字仲沖452番4				地積(㎡)	959	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	2中専(60,200)					
	台形1:1	事務所兼住宅S2	ロードサイド型店舗、事業所、住宅等の見られる商業地域	南13.5m市道	水道	北藤岡1.1km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東0m、西300m、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35m、規模1,000㎡程度、形状ほぼ整形				地域的特性	特記事項	特にない				
	地域的特性	特記事項		街路	13.5m市道	交通施設	北藤岡駅南西方1.1km	法令規制	2中専(60,200)			
	地域要因の将来予測	近隣のフレスポ藤岡は比較的好調であるが、客足流動性からやや外れており繁華性は高くない。道路の対面側は調整区域であるなど、土地取引は少なく地価は下落傾向であり、暫くはこのまま継続すると予測。										
(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	33,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	17,200 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	同一需給圏は藤岡市の市街地及びその外縁部に位置する商業地域である。主な需要者は地元事業主や県内外でロードサイドビジネスを展開する法人などが中心である。区画整理事業が進行している背後住宅地が比較的人気があり、ある程度地価の下支えにもなっているが、当該地域の収益性やテナント需要の増加等には至っておらず、土地需要は弱含みである。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、テナント需要が低迷しており、また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標準とし、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	
	富岡(県)5-1	[ 98.3 ]	100	100	[ 100.0 ]	32,700						
	前年指定基準地の価格	[ 98.3 ]	100	100	[ 100.0 ]	32,700						
	35,800 円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 107.6 ]	100							
(10) 対年間の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の形成要因	[ 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	33,000 円/㎡				近隣のフレスポ藤岡は概ね順調であるが、顧客の流れからやや外れ繁華性は劣っており、テナント需要は弱含みである。						
	-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	[ 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	-0.6 %	半年間	%							