

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 印
鑑定評価額	65,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	260,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 3年 1月]	205,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 3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) (駐車付置義務) (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	街路	2.8 m 県道	交通施設	高崎駅 西方 550m	法令規制	商業 (地区計画等) (駐車付置義務) (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	280,000 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	144,000 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。主な需要者は地元事業者に限らず、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。開発が進む駅周辺部は近年強気な取引も増えて需要は底堅い一方で、賃貸市場では新型コロナの影響等から空室増加が目立ち、短期的な収益獲得等の理由から賃料減額も見られ、売買市場と賃貸市場にギャップが生じている。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するが、新型コロナの影響から撤退や賃料減額等が見られ収益価格は低く試算され、賃貸市場は特殊な状況に陥っており短期的に乱高下も予測される。一方で比準価格は長期的視点から自己所有を目的として取引された事例から求めた価格で安定的で実証性を有する。従って比準価格を重視しつつも、賃貸市場の停滞を反映した収益価格を十分に比較考量し、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/m ²)	内訳	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 0.0 交通 -1.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.5] 100	100 [97.0]	100 [83.2]	[100.0] 100	258,000	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 0.0 交通 -1.0 環境 -16.0 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/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		地域要因	
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[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。				
	前年標準価格	255,000 円/m ²				テナントの撤退も見られ新型コロナの影響を強く受けたが、元来高い人気がある高崎駅近くの商業地域のため需要は底堅い。				
	-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		[要因]	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	標準地								
	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	たつき不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 立木 圭 印
鑑定評価額	185,000,000 円	1㎡当たりの価格	265,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	210,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種類別	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3番5外「栄町2-10」				地積(㎡)	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50m、西50m、南60m、北40m 標準的使用 中層事務所地					標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約20m、規模600㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	高崎駅東方430m	商業(地区計画等) (70,600)準防							
(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	290,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	140,000 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商業地域である。需要者は地元業者のほか、支店や営業所等の設置を目的とする県外の大手企業等が見込まれる。駅東口周辺は交通網や大型公共施設の整備等の再開発が進行し、周辺の土地需要は過熱気味であったが、新型コロナウイルス感染症の影響でやや減退傾向となっている。商業地の取引は規模、目的等が多様化しているため、市場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	近隣地域は中層の事務所ビル等が建ち並ぶ高崎駅東口周辺の商業地域である。収益性を重視する商業地域であるが、地方都市の特性としてオフィス賃貸市場が未成熟であること、新型コロナウイルス感染症の影響で賃貸需要の低下等を反映して収益価格は低く試算された。よって、実際の取引事例から求められた信頼性の高い比準価格を標準とし、想定要素の多い収益価格を比較考量して、さらに代表標準地との検討を踏まえて、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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 -23.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格	207,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [101.0]	100 [77.8]	[100.0] 100	265,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 -23.0 行政 0.0 その他 0.0			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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	259,000 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 +2.3 %	半年間 %
	変動率	年間 +2.3 %	半年間 %	[要因] 一般的 [要因] 高崎駅周辺では大型公共施設の整備等の再開発が進行、交通機関の充実等により北関東・甲信越の拠点都市としての重要性が増している。 [要因] 地域 [要因] 高崎駅東口周辺の開発、地区計画変更による容積率上昇、道路網の整備等の影響から需要は増大している。 [要因] 個別的 [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	群馬土地株式会社		
高崎(県)5-3	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	茂原 太年	印
鑑定評価額		22,100,000 円		1㎡当たりの価格		81,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月7日	(6)路線価	[令和3年1月]	65,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3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		高崎市本町28番2外			地積(㎡)	273	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) 防火					
	台形1:2	店舗RC2	小売店舗のほか事務所、営業所等が混在する商業地域	北20m国道	水道、ガス、下水	高崎1.6km		(その他)(100,400)					
(2)近隣地域	範囲	東300m、西250m、南20m、北70m			標準的使用	2階建程度の店舗事務所併用地							
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	市街地中心部だが、繁華性に乏しい既成商業地域	街路	20m国道	交通施設	高崎駅北西方1.6km	法令規制	商業(100,400) 防火				
	地域要因の将来予測	市街地中心部の既成商業地域だが、繁華性が乏しく、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、地価は横這い傾向で推移すると予測される。											
(3)最有効使用の判定	2階建程度の店舗事務所併用地					(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	82,400 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	54,500 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、高崎市中心部の既成商業地域で、主な需要者は地場の中小企業や個人事業者が想定される。顧客の流れは高崎駅周辺の商業地域や郊外の量販店等にシフトしており、当該地域の商況は衰退傾向と認められる。また当該地域は飲食店が多い地域であり、新型コロナウイルス感染症の影響も認められる。なお、当該地域における取引は殆ど見受けられず、取引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、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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	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		交通	+1.0
	公示価格	83,300 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.8]	[100.0] 100	81,000	環境	0.0	環境	+6.0	行政	0.0
								画地	0.0	行政	0.0	その他	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	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		行政	
								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					価格変動要因	[要因] 県内随一の商業都市。JR高崎駅周辺における大型集客施設の完成等もあり、コロナ禍ではあるものの、中心部の需要は根強い。				
	前年標準価格	81,000 円/㎡							[地域] 市街地中心部の北方に位置し、繁華性が低い。また、テナントビルの空室も見受けられ、特段の変動要因は認められない状況にある。				
	-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] 個別的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3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, 菅谷不動産鑑定事務所. Includes details for 高崎(県)5-4, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 菅谷 隆雄.

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3年1月] 路線価又は倍率, 165,000 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: 高崎市連雀町85番1外. (2) 範囲: 東60m, 西0m, 南40m, 北140m. (3) 最有効使用の判定: 5階建程度の店舗事務所併用地. (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 216,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は高崎駅周辺の商業地域を中心とする. (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、テナント賃料の値下げ要求等により. (8) 公示価格とした: 代表標準地 標準地 高崎5-2, 公示価格 207,000 円/m². (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) 対年の検討: 対象標準地の価格, 変動率 年間 +1.0%, 半年間 +0.5%.

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
高崎(県)5-6	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次 印
鑑定評価額	21,900,000 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3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価 倍率種別	[令和3年1月] 路線価又は倍率	70,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和3年6月7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	高崎市中紺屋町2番1外				地積(m ²)	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70m、西20m、南70m、北300m			標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約25m、規模250m ² 程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	特記事項	酒類を提供する飲食店が多いアーケード商店街	街路7.8m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	既存の小売店舗は店主の高齢化とともに閉店を余儀なくされたが、代わって飲食店等が進出し歓楽街へと移行しつつある。新型コロナウイルスの影響を受け客足は遠のいたが、歓楽街の傾向は今後も続くものと予測する。										
(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	ない					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		87,000 円/m ²								
	収益還元法	収益価格		39,800 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。高崎駅周辺は一部大型再開発案件が延期されたが、駅周辺商業地の将来に対する期待は根強いものがある。また駅よりやや遠方の既存商業地域においても比較的堅調な取引が見られるなど、不動産価格は値崩れしていない。なお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	近隣地域は低層の小売店・飲食店が建ち並ぶアーケード街の商業地域であるが、コロナ禍にあって賃料水準は下落傾向にあり、収益価格は低位に求められたと思料する。一方で比準価格はコロナ禍における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、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 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	円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9)指定からの検討	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/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	円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症は、現時点で不動産取引に大きな影響を与えていないが、将来的な不透明感は払しょくできない状況にある。						
	前年標準価格		83,300 円/m ²			[地域要因] 飲食店の多い当地域は、外出自粛の影響を受け、繁華性はより低下している。						
	-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	標準地	公示価格	円/m ²								
	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	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 印
鑑定評価額	24,900,000 円	1㎡当たりの価格	68,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価 倍率種別	[令和3年1月] 路線価又は倍率	55,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3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	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県道沿いの近隣商業地域	南東16m県道	水道、下水	高崎 1.9km	(その他)						
(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 70,400 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 42,200 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。新型コロナウイルス感染症の影響により、事務所・店舗とも需要は弱くなっている。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規範性の高い事例を収集することができ説得力が高い。よって比準価格を重視し、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	対象基準地の標準価格 (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 高崎5-7								交通	0.0		交通	-3.0
	公示価格	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [106.6]	[100.0] / 100	68,700		環境	0.0		環境	+11.0	
	73,500 円/㎡							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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	高崎(県)5-10								交通	0.0		交通	-3.0
	前年指定基準地の価格	[99.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [105.6]	[100.0] / 100	69,300		環境	0.0		環境	+10.0	
	73,800 円/㎡							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 68,900 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/㎡					[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] 新型コロナウイルス感染症の影響により、店舗、事務所などの需要は以前と比べると弱くなっている。						
							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	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	有限会社君島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	君島 准逸	印
鑑定評価額	60,800,000 円		1㎡当たりの価格		80,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	66,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3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	高崎市飯塚町字問屋町前1124番				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	近商(80,200)		
	1:2	店舗兼事務所S5	中層の事務所ビル、小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域	西20m市道	水道、ガス、下水	高崎問屋町1km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東80m、西70m、南70m、北50m 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25m、奥行約30m、規模750㎡程度、形状長方形							
	地域的特性	特記事項	比較の熟成度の高い幹線市道沿いの路線商業地域	街路	20m市道	交通施設	高崎問屋町駅西方1km	法令規制 近商(80,200)	
	地域要因の将来予測	中低層の店舗事務所が建ち並ぶ幹線市道沿いの商業地域。新型コロナウイルス感染症の影響が懸念されるが、当地域の地価に顕著な変動は見られず、当面は横ばい傾向にて推移すると予測する。							
(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	81,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	50,700 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	同一需給圏は高崎市内の幹線道路及び準幹線道路沿いの路線商業地域である。主な需要者はロードサイド型店舗を展開する法人及び飲食業、小売業者等である。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が、テナント等の顕著な増加は見られない。土地取引は少なく、市場の取引形態は様々で中心となる価格帯は見だ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	賃貸市場の熟成度が低く、土地価格に相当する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路線商業地域に存する事例を中心に試算されており、規範性が相応に認められ説得力を有する。よって、実証性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらにコロナ禍における経済情勢並びに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 +7.0 環境 -1.5 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格	83,300 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [104.2]	[100.0] 100	79,900		
(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			価格変動要因	[要因]	県内最大の人口を有する商業都市であるが、商業地はJR高崎駅周辺と既存の商業地との間で集客力に差が見られ、二極化が進んでいる。		
	前年標準価格	80,000 円/㎡		熟成した路線商業地域であり、新型コロナウイルス感染症の影響も懸念されるが、需給動向は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	%				

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 印
鑑定評価額	34,500,000 円	1㎡当たりの価格	70,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月12日	(6)路線価	[令和3年1月]	60,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3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 低層店舗併用住宅地								
	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	市街地北東部で県道沿いの既成商業地域	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	小売店舗を中心とする商業地域で、大型店舗との競争激化で商況は低迷しており、当面は現状維持傾向で推移すると予測する。当該地域における土地需要は弱く、コロナ禍による影響も懸念されるが、先行き不透明である。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因	形状 二方路 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	71,600 円/㎡					0.0		
	収益還元法	収益価格	43,700 円/㎡					0.0		
	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から飛躍的な発展も見込まれない。新型コロナウイルスの影響から路線商業地域に対する先行き不透明感が出ている。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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 高崎5-7					70,700	標準化補正	交通 0.0	環境 +8.5	
	公示価格	[99.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [103.1]	[100.0] / 100		画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
	73,500 円/㎡						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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	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		標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0
	円/㎡						画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
							その他 0.0			
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規		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]	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。
	前年標準価格	70,700 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	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	㈱岡田不動産鑑定事務所	
高崎(県)5-10	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士	岡田 忠彰 印
鑑定評価額	8,500,000 円		1㎡当たりの価格		73,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	59,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3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 近商(80,200)	
	地域要因の将来予測	車両の通行量が多く、繁華性が低いことから、店舗の出店意欲は低い。但し、背後人口の質量は豊富であり、地価は横這い傾向であったが、新型コロナウイルスの影響により、今後は下落傾向に転ずるものと予測する。							
(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	74,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	47,400 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、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 []	100 []	[] 100			
(9)指定からの検討	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 []	100 []	[] 100			
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因	[要因] 人口37万人を擁する中核市。高崎駅を中心に大規模な商業施設、公共施設等の建設が進み、県内における優位性が更に高まっている。					
	継続 新規			[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。					
	前年標準価格 73,800 円/㎡			[個別] 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	高崎5-7						
	公示価格	73,500 円/㎡							
	変動率	年間	-0.7 %	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 印
鑑定評価額	6,940,000 円	1 m ² 当たりの価格	51,400 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年 1月] 路線価又は倍率	円/m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3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	法令規制	商業 (80, 400)			
	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	52,500 円/m ²								
	収益還元法	収益価格	28,100 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部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。主たる需要層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。商圏は小さく地元居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需要の回復は見通せない。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	地域要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 +49.0 行政 -3.0 その他 0.0
	公示価格	73,500 円/m ²	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [143.1]	[100.0] 100	51,200	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/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	円/m ²	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規									
	前年標準価格	52,200 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										
	公示価格	円/m ²									
	変動率	年間 -1.5 %	半年間	%							
	変動状況要因	<p>[一般的] 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。</p> <p>[地域] 顧客流出、住宅地化の進行により、商勢衰退が進み、需要は弱含みとなっている。</p> <p>[個別的] 個別的的要因に変動はない。</p>									

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 印
鑑定評価額	50,200,000 円	1㎡当たりの価格	72,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月6日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 58,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3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	高崎市下之城町字村北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)			
	1:1.5	店舗 W1	店舗、事務所等が建ち並び国道沿いの路線商業地域	南25m国道	水道、下水	高崎 2.7km	(その他) 特別業務地区			
(2) 近隣地域	範囲	東 320 m、西 380 m、南 60 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 35 m、規模 700 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	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、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。								
(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	74,400 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、不動産を購入するケースは少なく、沿道における取引は停滞している。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、テナント賃料の値下げ要求等により、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	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 高崎5-7						標準化補正	交通 0.0	環境 +1.5	交通 0.0
	公示価格 73,500 円/㎡	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.5]	[100.0] / 100	72,700	画地 0.0	行政 0.0	行政 +1.0	行政 0.0
							その他 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	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	交通	環境	交通
							画地	行政	行政	環境
							その他	その他	その他	行政
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	一般的な [要因] コロナウイルス感染症の影響で、テナント需要は一時停滞していたが、場所によっては回復し、商業地の土地需要は二極化の傾向にある。				
	前年標準価格 72,900 円/㎡					[地域]	[地域] 国道沿いで通行量が多いものの、各店舗とも駐車場に余裕が少なく、利用客にやや敬遠される傾向にあり、店舗の入れ替えも見られる。			
	-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		[個別]	[個別] 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 %									

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		
高崎(県)5-13	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	茂原 太年	印
鑑定評価額	5,520,000 円		1㎡当たりの価格		31,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月7日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3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)					
	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		(その他)					
(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	31,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	18,600 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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	甘楽5-1							交通	0.0		交通	+4.0
	公示価格	25,200 円/㎡	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [78.5]	[97.0] 100	30,900	環境	0.0	環境	-24.5	行政	0.0
								画地	0.0	行政	0.0	その他	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		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	0.0
	富岡(県)5-1								交通	0.0		交通	+4.0
	前年指定基準地の価格	38,700 円/㎡	[97.2] 100	100 [100.0]	100 [118.0]	[97.0] 100	30,900	環境	0.0	環境	+13.5	行政	0.0
								画地	0.0	行政	0.0	その他	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		価格変動状況の要因	一般的				県内随一の商業都市。JR高崎駅周辺における大型集客施設の完成等もあり、コロナ禍ではあるものの、中心部の需要は根強い。				
	前年標準価格	31,800 円/㎡			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。				
	-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				個別的的要因に変動はない。					
	標準地番号												
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	-2.5 %	半年間	%								

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社君島不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-14	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸 印
鑑定評価額	29,700,000 円		1㎡当たりの価格	51,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	39,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3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	高崎市菅谷町字滝社115番1外				地積(㎡)	575	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2:1	工場S1	店舗、営業所、小工場等が混在する県道沿いの地域	南10m県道、側道	水道	新前橋3km	(その他) (70,200)							
(2) 近隣地域	範囲	東400m、西250m、南30m、北0m			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20m、規模600㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	店舗、営業所、工場等が混在する、郊外の幹線道路沿いの商業地域	街路	10m県道	交通施設	新前橋駅西方3km	法令規制 準工(60,200)						
	地域要因の将来予測	当地区は大型商業施設や営業所等が立地する交通量の多い路線商業地域であるが、沿道に新規店舗等の進出は見られず、需給動向は低調である。また、新規路線との競争力の低下が懸念され、地価は弱含みとなっている。												
(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	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/㎡											
	収益還元法	収益価格	30,600 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北部を中心とする郊外の路線商業地域及び沿道地域。需要者の中心は、比較的小規模な店舗や営業所等の利用を目的とする地元企業または個人事業者である。当地域の交通量は比較的多く、近隣地域内には大型店舗(スーパー)が立地するが、需要はバイパス沿線に移行しているため新規店舗等の進出は見られず、需要は減退傾向にある。なお、取引は少なく、市場で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	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。同一需給圏においては、周辺地域や類似地域等における実際の取引価格を指標に価格が決定されることが一般的である。よって、市場の実態を反映した比準価格にウエイトを置き、収益価格を比較考量し、さらにコロナ禍における経済情勢や市場の動向並びに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
	標準地番号	高崎5-7	[99.7]	100	100	[102.0]	51,600	標準化補正	街路 0.0	交通 +7.0	環境 +34.0	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	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
(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	52,100 円/㎡	[要 因]	[地 域]	[個 別 的]	県内最大の人口を有する商業都市であるが、商業地はJR高崎駅周辺と既存の商業地との間で集客力に差が見られ、二極化が進んでいる。					
	-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				大規模店舗等も見られるが、競合する幹線道路沿線に需要がシフトしており、地価はやや下落傾向で推移。					
	変動率	年間	-1.0 %	半年間	%				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	たつき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 立木 圭 印
鑑定評価額	30,400,000 円	1㎡当たりの価格	101,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	80,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3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	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	準工 (60,200) (その他)			
	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						
	1:1.2	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20m、西50m、南250m、北200m			標準的使用	2階建程度の店舗事務所併用地						
	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	各種店舗が建ち並ぶ高崎環状線沿いの路線商業地域	街路	25m市道	交通施設	高崎駅北東方2.5km	法令 準工 (60,200) 規制				
	地域要因の将来予測	市道環状線沿いの路線商業地域で、今後も現状の利用状況を維持しつつ発展的に推移するものと予測される。地価は上昇傾向にて推移しているが、コロナウイルス感染症の影響でやや減速気味。										
(3)最有効使用の判定	2階建程度の店舗事務所併用地				(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	103,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	65,700 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	同一需給圏は高崎市の幹線道路沿いの路線商業地域及びその周辺の商業地域である。需要者はロードサイドビジネスを展開する企業や事業所等の新設等を目的とした県内外の法人等が中心である。昨今は事業用借地権等による出店等が主流で、土地を取得するケースは少なく、路線商業地における土地取引は低迷している。したがって、市場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	周辺には賃貸物件も見られるが、賃貸市場は未成熟で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。一方、比準価格は同一需給圏内の沿道地域の取引事例から適切に試算されており、説得力を有している。以上、実際の取引から得られた実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに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 -4.0 交通 +5.0 環境 -21.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	標準地番号	高崎5-3					101,000					
	公示価格	83,300 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [82.8]	[100.0] 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	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)対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 100,000 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 +1.0 %	半年間	%	変動状況 価格形成要因の		[要因] 一般的 高崎駅周辺では大型公共施設の整備等の再開が進行、交通機関の充実等により北関東・甲信越の拠点都市としての重要性が増している。		[要因] 地域 路線商業地域として熟成されており、事業用物件としての需要は底堅く地価は上昇傾向にて推移している。		[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	たつき不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-16	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 立木 圭 印
鑑定評価額	99,000,000 円	1㎡当たりの価格	56,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15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	高崎市島野町字大岩994番1外				地積(㎡)	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						
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約50m、規模1,500㎡程度、形状長方形			(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+2.0					
	地域的特性	特記事項	街路	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	関越自動車道高崎インターチェンジに近く、交通アクセスの面で優位性が認められるが、公法上市街化調整区域に指定されており発展性に乏しい場所柄である。よって、地価は下落傾向にて推移するものと予測される。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	57,300 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因							
	収益還元法	収益価格	32,300 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郊外の幹線道路、準幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者はロードサイドビジネスを展開する企業や事業所等の新設等を目的とした県内外の法人等が中心である。昨今は事業用借地権等による出店等が主流で、土地を取得するケースは少なく、路線商業地における土地取引は低迷している。したがって、市場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	周辺には賃貸物件も見られるが、賃貸市場は未成熟で土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。一方、比準価格は同一需給圏内の沿道地域の取引事例から適切に試算されており、説得力を有している。以上、実際の取引から得られた実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに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 +2.0 環境 +20.0 行政 +11.0 その他 0.0	
	公示価格	73,500 円/㎡	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [133.1]	[102.0] 100	56,200	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 +2.0 環境 +20.0 行政 +11.0 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 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 +2.0 環境 +20.0 行政 +11.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 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 -2.0 交通 +2.0 環境 +20.0 行政 +11.0 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	前年標準価格	56,900 円/㎡	[要 因]	一般的	高崎駅周辺では大型公共施設の整備等の再開発が進行、交通機関の充実等により北関東・甲信越の拠点都市としての重要性が増している。	[地 域 要 因]	インターチェンジ近郊で利便性は良好であるが、市街化調整区域であるため取引は少ない。	[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							
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	有限会社君島不動産鑑定士事務所	
高崎(県)5-17	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	君島 准逸 印
鑑定評価額		49,000,000 円	1㎡当たりの価格		183,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	145,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3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	当該地域の需要は旺盛であるが、供給不足により取引は見られない。新型コロナウイルス感染症による影響はほとんど見られず、地価は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	187,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	118,000 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。当該地域周辺には大型集客施設が相次いでオープンしたが、新型コロナウイルス感染症の拡大により一時は不稼働の状況に追い込まれた。当該地域はJ R高崎駅への接近性が良好で、潜在需要は旺盛であるものの、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だせない状況にある。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	新型コロナの影響によりテナント需要が減退するなかで、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を反映し、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。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、説得力を有する比準価格にウエイトを置き、収益価格を関連づけ、さら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/㎡)	内訳	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
	公示価格	[100.5] 100	100 [97.0]	100 [117.3]	[100.0] 100	183,000	標準化補正	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +9.5 行政 +4.0 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 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
(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	180,000 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						
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 +1.7 %	半年間	%				
	変動状況	[要因] 一般的 県内最大の人口を有する商業都市であるが、商業地はJ R高崎駅周辺と既存の商業地との間で集客力に差が見られ、二極化が進んでいる。 [要因] 地域 当該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。 [要因] 個別的 個別的的要因に変動はない。						

鑑定評価書 (令和3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, 群馬土地株式会社. Includes 高崎(県)5-18, 群馬県, 群馬第2, 氏名, 不動産鑑定士 茂原 太年 印. Below is a row for 鑑定評価額: 34,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 415,000 円/㎡.

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. Values include 令和3年7月1日, 令和3年6月14日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月7日, 正常価格, [令和3年1月] 330,000 円/㎡.

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: 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 423,000 円/㎡. (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 500,000 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定標準地番号 高崎(県)5-19, 前年指定標準地の価格 389,000 円/㎡. (10) 対象標準地の検討: 前年標準価格 405,000 円/㎡, 変動率 年間 +2.5%, 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)5-19	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛 印
鑑定評価額	134,000,000 円	1㎡当たりの価格	400,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月12日	(6)路線価	[令和3年1月]	320,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15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	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)							
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 0 m、北 0 m			標準の使用	中層店舗住宅併用地								
	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	高崎駅東口圏域の開発計画等により高い人気を誇る商業地域							
(3) 最有効使用の判定	地域要因の将来予測	駅東口圏域の開発等の影響により地域の活性化が目立ち、需要は高まっており、今後とも発展が予測される。地価はコロナウイルスの影響があるものの底堅い。												
	(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	420,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
収益還元法	収益価格	278,000 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個人法人が多い。Gメッセや高崎芸術劇場が完成するなど高崎駅東口周辺に過熱感があったが、新型コロナウイルスの影響で駅東口再開発が一時中断するなど客足の停滞が見られる。一方、不動産取引価格は依然として強い状況が続いている。取引の中心となる価格帯は坪100万円から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	近隣地域内は事務所ビル等が建ち並び高崎駅東口至近の商業地域を形成している。収益性を重視する商業地域ではあるものの、地方都市では景気動向による支社の新設・統合が空室率に影響を及ぼし、オフィス需要に波があるため適正賃料は見出しにくい。よって、多数の取引事例から求められた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検証手段として位置づけ、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	0.0
	公示価格	高崎5-1	[101.2] 100	100 [105.0]	100 [120.7]	[100.0] 100	399,000	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	0.0	地域要因	街路	0.0	
	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	+16.0	
(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	389,000 円/㎡		[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	[] 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	標準地番号	公示価格	円/㎡								
変動率	年間	+2.8 %	半年間	%	一般的な要因] 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] 報道によれば計画されていた高崎駅東口の再開発事業は一時凍結すると発表があった。 [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	㈱岡田不動産鑑定事務所	
高崎(県)5-20	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士	岡田 忠彰 印
鑑定評価額	37,700,000 円		1㎡当たりの価格	113,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	90,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3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メッセの開業があったものの、新型コロナウイルスの影響から稼働状況は思わしくない。周辺の駐車場にも空きが多い状況。当面は大きな変動はなく現状維持に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	115,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	69,500 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、収益価格を参照し、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	-1.0
	標準地番号	高崎5-3					113,000		環境	0.0	交通		0.0	環境
	公示価格	83,300 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [73.7]	100		画地	0.0	行政	0.0	行政	+2.0	
								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 []	[] 100			環境		行政			環境
								画地		行政		行政		
								その他		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					変動状況	[要因] 人口37万人を擁する中核市。高崎駅を中心に大規模な商業施設、公共施設等の建設が進み、県内における優位性が更に高まっている。					
	前年標準価格	112,000 円/㎡							[地域] Gメッセの開業があったが、新型コロナウイルスの影響から稼働率が思わしくない。ただ、依然土地需要は旺盛な状況が続いている。					
	-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] 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	+0.9 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和3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. Includes 高崎(県)5-22, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 海老沼 宏次, 印.

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3年1月] 路線価又は倍率, 59,000 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: 高崎市新保町字西免149番1. (2) 範囲: 東0m, 西60m, 南280m, 北320m. (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 75,600 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. (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. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準地番号 高崎5-3, 公示価格 83,300 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) 対年の検討: -1 対象基準地の検討, -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.

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	印

鑑定評価額	69,100,000 円	1㎡当たりの価格	49,300 円/㎡
-------	--------------	----------	------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3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)						
	1:1.2	店舗S2	中低層の店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域	東23m県道、三方路	水道、ガス、下水	群馬総社5.2km								
(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	街路	2.3m県道	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)	
	地域要因の将来予測	中低層の店舗等が中心の高崎市郊外の路線商業地域。商業施設の集積、周囲の住宅地需要も見受けられるが、新型コロナウイルスによる不動産需要への懸念から、地価は横這いからやや下落傾向で推移すると予測する。												
(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	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	50,300 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	30,200 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。													
(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、営業所等が混在する幹線道路沿いの路線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、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	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号	高崎5-7					49,300		環境	0.0	交通		+6.0	環境
	公示価格	73,500 円/㎡	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [151.1]	[102.0] 100		行政	0.0	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	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			環境	0.0	行政			環境
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[要因]	一般的な							
	継続	新規					新型コロナ等の影響による景気の不透明感を反映して県内不動産需要が懸念される。上昇地点も見受けられるが、郊外の地価は下落傾向。							
	前年標準価格	49,500 円/㎡					[地域] 郊外型大型店舗の増床による客足上昇が見込まれるが、コロナによる需要減退、中心部回帰現象により地価は横這いから下落傾向に有る。							
	-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]	個別的								
代表標準地	標準地			個別的										
標準地番号	標準地			[要因] 個別的										
公示価格	円/㎡			個別的										
変動率	年間	-0.4 %	半年間	%										

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 高崎(県)5-24, 群馬県, 群馬第2, 株式会社 南陽舎, 氏名, 不動産鑑定士, 長谷川 玄, 印.

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3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/m², 1.1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: 高崎市吉井町池字宮田8番2外. (2) 近隣地域: 東0m, 西70m, 南340m, 北200m. (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 セットバック. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 45,700 円/m². (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. (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. (8) 公示価格: 富岡5-2, 37,000 円/m². (9) 指定基準地: 富岡(県)5-1, 38,700 円/m². (10) 対年標準価格等の前か: 前年標準価格 45,800 円/m², 変動率 年間 -2.2%, 半年間 %.