

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木村不動産鑑定士事務所	
前橋(県)5-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 木村 泰章	
鑑定評価額	81,000,000 円		1㎡当たりの価格		69,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月1日	(6)路線価	[令和5年1月]	54,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市上小出町三丁目18番13外				地積(㎡)	1,172 ()	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)				
	2:1	事務所 S R C 2	店舗、事業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	北東19.6m国道、北西側道	水道、下水	前橋 4.4km	(その他) (70, 200)				
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 160 m、北 440 m				標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 27 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	国道17号沿いの路線商業地域	街路 19.6m国道	交通施設	前橋駅 北方4.4km	法令 準工 (60, 200) 規制				
	地域要因の将来予測	国道沿いの成熟度の高い路線商業地域であり、今後とも現状の特性を維持していくものと予測する。地価はコロナ禍等に起因する先行き不透明感等からやや下落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	70,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	51,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は前橋市における幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は、県内の飲食店及び小売店等を営む個人及び地元法人である。中心地及び周辺の幹線道路沿いの商業地等は、景気回復が浸透しつつあり、新規出店等の需要が回復傾向にあること等から、地価水準は底値レベルにある。なお、取引される規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の店舗が中心となっており、事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低いことから収益価格は低水準に試算された。商業地であるが自用目的での取引が中心で価格形成は市場性を主体としている地域であることから、比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、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	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/㎡)	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
	前橋(県)5-2										
	前年指定基準地の価格	[99.4]	100	100	[102.0]	69,000					
	77,300 円/㎡	100	[100.0]	[113.6]	100						
(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	[要因]	県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。					
	前年標準価格	69,100 円/㎡			[地域]	国道沿いの路線商業地域であり、地価は新型コロナウイルス感染症の影響も収束し横ばい傾向にある。					
	-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]	角地であり、出入りの利便性及び利用効率が優る。					
	標準地番号	標準地									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和5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 for 前橋(県)5-2, 群馬県, 第1, 近藤総合鑑定事務所, 近藤 仁.

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)路線価又は倍率. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月7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. Contains detailed information on location (前橋市住吉町一丁目3番18), area (202 m²), and price (76,800 円/m²). Includes market characteristics and price adjustment reasons.

鑑定評価書 (令和5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, 株式会社サクラ不動産鑑定. Includes details for 前橋(県)5-3, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士 堀口 由紀子.

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5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和5年7月1日, 令和5年7月10日, 63,000 円/m², etc.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 前橋市表町一丁目23番9. (2) 範囲: 東200m, 西40m, 南30m, 北150m. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗住宅併用地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 79,800 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は前橋市内の普通商業地域及びその背後地の存する圏域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は前橋駅北方の幹線道路背後に広がる混在商業地域である. (8) 公示価格: 前橋5-6, 97,200 円/m². (9) 指定基準地: 前橋(県)5-2, 77,300 円/m². (10) 対年の検討: 前年標準価格 79,000 円/m², 変動率 0.0%.

鑑定評価書 (令和5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 details for 前橋(県)5-4, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 福田 清隆.

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5年7月1日 and 令和5年7月10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10). Contains detailed information on location (前橋市大友町一丁目7番5), area (東30m, 西50m, 南70m, 北200m), and various valuation methods and market characteristics.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所	
前橋(県)5-5	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	石川 直美
鑑定評価額	161,000,000 円		1㎡当たりの価格		127,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月]	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市表町二丁目9番7「表町2-9-11」				地積(㎡)	1,271	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	
	1:1	事務所 R C 6F1B	中層の事務所ビルが多い駅前通り商業地域	東36m県道	水道、ガス、下水	前橋350m	(その他) (90,600)	
(2)近隣地域	範囲	東0m、西50m、南130m、北100m 標準的使用 中高層事務所地						
	標準的画地の形状等	間口約34.5m、奥行約37.0m、規模1,271㎡程度、形状ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	商業(90,600) 防火		
		前橋駅に近く事務所ビル、ホテル等が建ち並ぶ地域。	36.0m県道	前橋駅北方350m				
	地域要因の将来予測	前橋駅に近く、中高層事務所が建ち並ぶ商業地域で、周囲の環境の変化は少なく、当面は現状を維持していくと予測される。						
(3)最有効使用の判定	中高層事務所地					(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	129,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	80,200 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	同一需給圏は前橋市全般の既成商業地域及び幹線道路及びその背後の商業地域。需要者の中心は前橋市及び周辺市町村の法人または個人等である。幹線道路沿いの事務所系商業地では空室率、賃料水準に大きな変化は無いが、新型コロナウイルス感染症等の影響が薄れ、景気の回復傾向、人出の回復等を受け不動産需要は安定しており、地価は横這い傾向を示している。市場の中心となる価格帯には幅があり見出せない。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用が中心だが自用の店舗、事務所ビル等も混在する既成の商業地域であり、収益物件も期待出来る地域である。県道沿いで交通量の多い商業地域であるが賃料の硬直性もあり収益価格は低位となった。自用物件としての売買も見受けられるので、価格牽連性を有する取引事例から比準された実証性の高い比準価格を重視するが、収益価格も充分に関連づけ、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	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
	前橋5-1	[99.2] 100	100 [105.0]	100 [84.6]	[100.0] 100	127,000	標準化補正	地域要因
(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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	前橋(県)5-10	[98.3] 100	100 [105.0]	100 [84.6]	[100.0] 100	127,000	標準化補正	地域要因
(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	[要因]	新型コロナウイルス感染症等の影響は薄らぎ景気の先行きは安定傾向を示す。需要が堅調な地域の地価は横這い、上昇傾向を示している。		
	-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	前年標準価格	127,000 円/㎡		[地域]	近隣地域の地域要因の変動は特に無く、景気回復傾向を受け地価は安定傾向に有る。		
	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。			
	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	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)5-7	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	57,300,000 円	1㎡当たりの価格	67,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	51,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	前橋市天川大島町一丁目3番33外				地積 (㎡)	853 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況				
	1:1	事務所 S1	国道沿いにカーディーラーなどの連たんする地域	南西20m国道、三方路	水道、下水	前橋 2.2km	近商 (80,200) (その他) (90,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 230 m、西 270 m、南 50 m、北 0 m			標準の使用	低層事務所店舗併用地				
	標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 30 m、規模 900 ㎡程度、形状 ほぼ正方形								
	地域的特性	特記事項	5 0 号沿線の路線商業地域	街路	2 0 m 国道三方路	交通施設	前橋駅 東方 2.2km 法令 近商 (90,200) 規制			
	地域要因の将来予測	国道沿いにカーディーラー等が連担する路線商業地域であり、需要は比較的堅調に推移しており、地価は横這い傾向にて推移している。								
(3) 最有効使用の判定	低層事務所店舗併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		68,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		40,600 円/㎡						
	原価法	積算価格		/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は市街中心部及び周辺部の商業地域で、主たる需要者は店舗、事業所等を目的とする市内法人及び個人が中心で市外からの需要も見込まれる。店舗の郊外型化等により圏内需要は低迷傾向を続けてきたが、回帰傾向や地価の底入れ感から地価の横這い傾向が見られつつある。近隣地域はカーディーラー等が連担する路線商業地域で需要は比較的堅調である。取引価格帯は土地の規模等により異なるため把握困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格は、直接法を適用し賃賃建物を想定することにより求めたが、賃貸市場の成熟度が低いため比準価格に比較して低位に試算された。以上より、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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 +2.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 前橋5-8		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.0]	[100.0] 100	67,700	標準化補正		
(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	対象基準地の標準価格 (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		
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	一般的要因 前橋市は人口微減、高齢化率上昇傾向。ここ数年の土地取引件数、新設住宅着工戸数は概ね横這い傾向。コロナ禍からの回復が見られる。						
	継続	新規		地域要因 国道沿線路線商業地域で周辺環境に大きな変化はないが、需要は比較的堅調に推移しており、地価は横這い傾向で推移している。						
	前年標準価格	67,200 円/㎡		個別的要因 特筆すべき個別的要因の変動はない。						
	-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	0.0 %	半年間	%					

鑑定評価書 (令和5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, 株式会社サクラ不動産鑑定. 前橋(県)5-8, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士 堀口 由紀子. 鑑定評価額: 62,700,000 円, 1 m²当たりの価格: 84,200 円/m²

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5年7月1日, 令和5年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月10日, 正常価格, [令和5年1月] 路線価又は倍率 67,000 円/m² 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 前橋市天川原町一丁目20番8外. (2) 範囲: 東140m, 西180m, 南20m, 北50m. (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 85,300 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は前橋市及び隣接市の路線商業地域の存する圏域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は幹線道路沿いに大小店舗が連坦する地域である. (8) 公示価格: 前橋5-8, 63,600 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 84,000 円/m², 変動率 年間 +0.2%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和5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, 三満不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 19,100,000 円, 1㎡当たりの価格: 58,200 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 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5年7月1日 and 令和5年7月10日.

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: 前橋市三俣町一丁目14番23. (2) 範囲: 東260m, 西300m, 南50m, 北50m. (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 59,400 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は前橋市における幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 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. (8) 公示価格: 前橋5-8, 63,600 円/㎡. (9) 指定基準地: 前年指定基準地の価格. (10) 対年間の標準価格等の前か: 前年標準価格 58,500 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	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
前橋(県)5-10	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸
鑑定評価額	8,700,000 円	1㎡当たりの価格	113,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	87,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月21日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	. 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市千代田町四丁目7番18外「千代田町4-7-8」				地積 (㎡)	77 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 (その他) 駐車場整備地区 (100,600)						
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西80m、南20m、北50m		標準の使用	中層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口約9m、奥行約12m		規模 110㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	市街地中心部の普通商業地域	街路	10m市道	交通施設	前橋駅北西方1.3km	法令規制 商業 駐車場整備地区 (100,600) 防火					
	地域要因の将来予測	近隣地域の周辺では新型コロナウイルス感染症による影響を強く受けていたがその影響は薄れつつあり、地価は当面下落基調にあるものの、中長期的には回復傾向に向かうものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		115,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		88,000 円/㎡									
	原価法	積算価格		/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市中心部の既成商業地域であり主たる需要者は店舗、事務所等を目的とする県内外の法人企業等である。対象基準地のある銀座通りは百貨店や飲食店舗等が多く立地する地域であるため新型コロナウイルス感染症の影響を強く受けていたが、昨今では当該影響は薄れつつある。画地規模や取引価格はまちまちであり市場での中心価格帯の把握は困難な状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸物件としては周辺に貸店舗、貸事務所等が見受けられるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。中低層の店舗、事務所が多く、容積率を十分に活用しない土地利用が中心であり、収益性に反映しがたい側面を含んで土地価格が形成される傾向もあるため、実際の取引実態を反映し信頼性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100								
(10) 対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		価格変動要因の	[一般的要因]	新型コロナウイルス感染症の影響は薄れつつあり、県内景気は、一部に部品調達難の影響がみられるものの持ち直している。						
	前年標準価格		115,000 円/㎡				[地域要因]	近隣地域の周辺では新型コロナウイルス感染症に伴う影響は薄れつつあるが、地価は依然として下落傾向にある。					
	-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]	土地についての個別的要因に変動はないが、2020年9月にテナントが撤退し、価格時点現在の現況は空店舗である。				
	標準地番号		前橋5-1				公示価格		114,000 円/㎡		変動率		年間 -1.7%

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)5-11	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	13,200,000 円	1㎡当たりの価格	81,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	65,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	前橋市三河町一丁目3番4「三河町1-3-3」				地積 (㎡)	162	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,600) 防火 (その他) (100,600)					
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西0m、南160m、北40m 標準の使用 中層店舗地				標準的画地の形状等 間口約9.0m、奥行約18m、規模160㎡程度、形状ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	中央前橋駅に近い県道沿いの商業地域。 2.2m県道 中央前橋駅南西方90m 商業 (100,600) 防火						
	地域要因の将来予測	前橋駅と中央前橋駅を繋ぐ県道沿線に位置し、小売店・飲食店等が混在する旧来からの商業地域であり、コロナ禍からの回復が弱く、当面は地価は下落乃至弱含み傾向にて推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗地		(4) 対象基準地の個別的要因	ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	82,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	50,400 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は市街中心部及び周辺部の商業地域であり、主たる需要者は小売店や飲食店等を目的とする市内法人及び個人が中心で市外からの需要も見込まれる。店舗の郊外型化等により圏内需要は低迷傾向を続けてきたが、回帰傾向や地価の底入れ感から地価の下落に歯止めがかかりつつある。近隣地域は駅に近い小売店・飲食店等が混在する商業地域であり、コロナ禍からの回復が弱い。取引価格帯は土地の規模等により異なるため把握困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格は、直接法を適用し賃貸建物を想定することにより求めたが、賃貸市場の成熟度が低いため比準価格に比較して低位に試算された。以上より、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 +36.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 前橋5-1	[99.1] / 100	100 [105.0]	100 [131.9]	[100.0] / 100	81,600	標準化補正					
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100							
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 82,100 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/㎡	変動状況				
	変動率	年間 -1.0 %						半年間 %	[一般的要因] 前橋市は人口微減、高齢化率上昇傾向。ここ数年の土地取引件数、新設住宅着工戸数は概ね横這い傾向。コロナ禍からの回復が見られる。			[地域要因] 中央前橋駅に近い小売店・飲食店等が混在する旧来からの商業地域であり、コロナ禍からの回復が弱く、地価は依然として下落傾向。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)5-12	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	38,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.1倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市亀里町338番3				地積 (㎡)	330	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)														
	台形 1:1	店舗兼事務所 S2	店舗、併用住宅等のほか農地が介在する調区内路線商業地域	南22m県道	水道	前橋 5.6km	(その他)														
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 40 m、南 50 m、北 0 m		標準の使用	低層店舗地																
	標準的画地の形状等	間口約 17.5 m、奥行約 20 m		規模	350㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	地域的特性	特記事項	市街化調整区域内の高崎駒形バイパス沿線に位置する路線商業地域。	街路	2.2m県道	交通施設	前橋駅 南西方5.6km	法令「調区」(70,200) 規制													
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内の旧来からの路線商業地域であり、近年、同一路線上に新規出店も見られたが、市街化調整区域としての行政的制約が強いため、需要は軟調であり、当面、地価は弱含み傾向にて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	形状 0.0																	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,100 円/㎡																		
	収益還元法	収益価格	23,400 円/㎡																		
	原価法	積算価格	/ 円/㎡																		
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																		
(6) 市場の特性	同一需給圏は市街地周辺部の商業地域のほか隣接市の商業地域まで含んで広域的に形成される。主たる需要者層は店舗、営業所等を目的とする市内法人が中心で、市外及び県外需要者の想定も可能。店舗の複合型化等の影響で旧来型路線商業地の需要は軟調である。近隣地域は高崎駒形バイパス沿線の路線商業地域であるが、市街化調整区域としての行政的制約が強いため需要はやや軟調である。取引価格帯は土地の規模等により異なるため把握困難である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格は、直接法を適用し賃貸建物を想定することにより求めたが、賃貸市場の成熟度が低いため比準価格に比較して低位に試算された。以上より、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -3.0	交通 +5.0	環境 +45.0	行政 +11.0	その他 0.0
	標準地番号	前橋5-8	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [163.9]	[100.0] / 100	38,800	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 -3.0	交通 +5.0	環境 +45.0	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	対象基準地の標準価格 (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	[]	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	
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況	[一般的要因]		前橋市は人口微減、高齢化率上昇傾向。ここ数年の土地取引件数、新設住宅着工戸数は概ね横這い傾向。コロナ禍からの回復が見られる。													
	前年標準価格		38,900 円/㎡			[地域要因]		近年、同一路線上に新規出店も見られたが、市街化調整区域としての行政的制約が強いため、需要は軟調であり、地価は弱含み傾向。													
-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]		特筆すべき個別的要因の変動はない。													
標準地番号		標準地		標準地番号		[] / 100															
公示価格		円/㎡		[] / 100		[] / 100															
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	(有)石川不動産鑑定士事務所	
前橋(県)5-13	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	石川 直美
鑑定評価額	8,900,000 円		1㎡当たりの価格		63,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価 倍率種別	[令和5年1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市昭和町二丁目230番3「昭和町2-2-7」				地積(㎡)	140	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	近商(80,200)						
	1:3.5	店舗兼住宅S2	小売店舗のほか住宅等も混在する近隣商業地域	南西11m市道	水道、ガス、下水	前橋2.4km	(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東200m、西150m、南50m、北20m				標準的使用	低層店舗兼住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約6.5m、奥行約23.0m、規模140㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	市中部に近く交通利便性が良好な地域。	街路	11.0m市道	交通施設	前橋駅北西方2.4km	法令規制 近商(80,200)					
	地域要因の将来予測	低層店舗兼住宅が多い幹線道路沿いの近隣商業地域で、周囲の環境の変化は少なく、当面は現況を維持すると予測される。											
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	64,800 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	39,300 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は前橋市全般の既存商業地域及び幹線道路及び背後の商業地域。需要者の中心は前橋市及び周辺市町村の中規模法人または個人等である。郊外では大規模ショッピングセンターや多種店舗の集積が見受けられ商圏を形成している。新型コロナウイルス感染症等の影響は薄らぎ不動産需要は安定しているが、中心部付近の商業地域内については規模や使用目的に合致しない商業施設に対する需要は弱含みである。市場の中心となる価格帯には幅があり見出せない。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用と自用の店舗、事務所ビル等が混在する既存の商業地域であり、収益物件も期待出来る地域である。市中心付近の交通量の多い道路沿いの商業地域であるが賃貸市場の成熟がやや低い地域であるため収益価格は低位となった。自用物件としての売買も見受けられるので、価格牽連性を有する取引事例から比準された実証性の高い比準価格を重視するが、収益価格も充分に関連づけ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8)公示価格	代表標準地	標準地	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	前橋5-8	[99.8]	100	100	[100.0]	63,600	標準化補正	交通	0.0	環境	0.0	
	公示価格	63,600 円/㎡	100	[105.0]	[95.0]	100		画地	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/㎡)	内訳	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]		標準化補正	交通		環境		
	円/㎡		100	[]	[]	100		画地		行政		その他	
(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	63,700 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	前橋5-8											
	公示価格	63,900 円/㎡											
	変動率	年間	-0.2%	半年間	-0.5%								
	変動状況	[要因] 一般的な要因 新型コロナウイルス感染症等の影響は薄らぎ景気の先行きは安定傾向を示すが相対的に需要が弱い商業地の地価は下落傾向を示している。 [地域要因] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、選好性の弱い地域の地価は未だ下落傾向に有る。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書 (令和5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 details for 前橋(県)5-14, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 福田 清隆.

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5年7月1日 and 令和5年7月10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 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. Includes detailed descriptions of the site and market conditions.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木村不動産鑑定士事務所	
前橋(県)5-15	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	木村 泰章
鑑定評価額	18,800,000 円		1㎡当たりの価格		123,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月1日	(6)路線価	[令和5年1月]	98,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	前橋市表町二丁目24番14 「表町2-24-14」				地積 (㎡)	153 ()	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)						
	1:2	店舗兼住宅W2	店舗、営業所等が建ち並び駅前商業地域	南25m県道	水道、ガス、下水	前橋								
(2)近隣地域	範囲	東130m、西40m、南130m、北0m				標準的使用	低層店舗兼事務所地							
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約17m、規模170㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	駅前商業地域	街路	25m県道	交通施設	前橋駅北西方240m	法令規制	商業(80,600)準防					
	地域要因の将来予測	前橋駅前広場に隣接する商業地域で希少性、選好性が高く、近傍には市街地再開発事業が進捗中であること等と相俟って需給動向は安定しており、今後も現状維持傾向にて推移すると予測する。												
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼事務所地					(4)対象基準地の個別的要因	ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	125,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	93,100 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は市街地中心街付近の繁華性の高い商業地域。需要者の中心は単独店型店舗の個人及び地元法人である。当地域は各種店舗、営業所等建ち並び駅前商業地域であり、希少性、選好性の高さから受給動向は安定している。取引される規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は自用の店舗が中心となっており、事業者向けの賃貸市場の成熟の程度は総じて低いことから収益価格は低水準に試算された。商業地であるが自用目的での取引が中心で価格形成は市場性を主体としている地域であることから、比準価格を重視し、収益価格を比較衡量し、標準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公示価格	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	前橋5-1					123,000			交通	0.0		交通	-1.0
	公示価格		[99.2]	100	100	[100.0]			環境	0.0	環境	-7.5		
	114,000 円/㎡		100	[105.0]	[87.9]	100			画地	+5.0	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	0.0	地域要因	街路	-4.0
	前橋(県)5-10						0			交通	0.0		交通	-1.0
	前年指定基準地の価格		[98.3]	100	100	[100.0]			環境	0.0	環境	-6.0		
	円/㎡		100	[105.0]	[89.3]	100			画地	+5.0	行政	0.0		
									行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続			[要因]	県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。								
	新規	前年標準価格	123,000 円/㎡			希少性の高い駅前商業地域であり、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			[個別的要因]	特に個別的要因に変化はない。							
	標準地番号	標準地	標準地											
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%									