

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, 木村不動産鑑定士事務所. Includes rows for 前橋(県)5-1 and 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

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 values like 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1日, 正常価格, 令和5年1月, 54,000 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. (2) 範囲: 東50m, 西20m, 南160m, 北440m. (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/㎡. (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: 近隣地域は自用の店舗が中心となっており. (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定からの検討: 前橋(県)5-2, 前年指定標準地の価格 77,300 円/㎡. (10) 対年の検討: 対象標準地の価格, 変動率 0.0%.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

| | | | | |
|----------|--------------|----------|------------|-------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 近藤総合鑑定事務所 |
| 前橋(県)5-2 | 群馬県 | 第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 近藤 仁 |
| 鑑定評価額 | 15,500,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 76,800 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 路線価又は倍率 倍率種別 | [令和5年1月] | 62,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和5年6月9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 | 前橋市住吉町一丁目3番18 「住吉町1-3-12」 | | | | 地積 (㎡) | 202 | 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60m、西20m、南10m、北300m 標準的使用 中層事務所兼共同住宅地 | | | | 標準的画地の形状等 | 間口約10.0m、奥行約20.0m、規模200㎡程度、形状 台形 | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 旧来型店舗も混在する市中心部幹線道路沿い商業地域 | 街路 | 27m国道 | 交通施設 | 前橋駅 北西方1.6km 法令 商業 (90,400) 準防 規制 | |
| (3) 最有効使用の判定 | 地域要因の将来予測 | 地域要因に特別な変動はみられず、標準的使用は当然現状並みと予測。市中心部の飲食店街にも近い旧来型の店舗兼住宅等も残る国道沿い商業地域で、景気の先行不透明等もあり地価水準は当面下落継続にて推移と予測。 | | | | | | |
| | (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 | 77,800 円/㎡ | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 44,300 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内中心部の幹線道路沿いの商業地域。飲食店街に近い国道沿い商業地域で中低層ビルも散見されるが、空室もみられるテナントビルも介在する。需要者の中心は県内外法人や個人事業者が中心。当地域は市中心部の飲食店街にも近く、新型コロナの影響も少なくなかったが未だ改善の度合いは弱く、景気の先行不透明もあり需要は弱いとみられる。取引される画地規模はまちまちで取引の中心となる価格帯は見出せない状況である。 | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 市内中心商業地域ではあるものの用途や規模も多様で適正賃料は見出しにくく、賃料の遅行性等もあり収益価格は低めに試算されたものと考えられる。そこで、地域類似性の高い多数の商業系取引事例から求められた実証性の高い比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、周辺類似公示地との検討も踏まえ、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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 標準地番号 前橋5-15 | [99.9] 100 | 100 [103.0] | 100 [96.0] | [100.0] 100 | 76,800 | 地域要因 街路 -2.0 交通 +1.0 環境 -3.0 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 | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他 | |
| (10) 対年の標準価格等の前か | -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] | 県庁所在の中核都市。人口は減少継続。新型コロナの地価への影響は減少傾向とみられるが用途や地域により土地需要の二極化が進行。 | | |
| | 前年標準価格 | 77,300 円/㎡ | | | | [地域要因] | 飲食店街にも近い商業地域で、新型コロナの影響は改善傾向にあるが、景気の先行不透明もあり、やや停滞感がみられる。 | |
| -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 | | | [個別的要因] | 個別的要因に変動はない。 | | | |
| 標準地番号 | | | | | | | | |
| 公示価格 | | | | | | | | |
| 変動率 | 年間 | -0.6 % | 半年間 | % | | | | |

| | | | | |
|----------|--------------|-------------------------|-------------------------|---------------|
| 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)5-3 | 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 | 19,200,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 79,000 円/m ² | |

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 路線価又は倍率 倍率種別 | [令和5年1月] | 63,000 円/m ² |
| (2)実地調査日 | 令和5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 | 前橋市表町一丁目23番9「表町1-23-9」 | | | 地積 (m ²) | 243 () | 法令上の規制等 | 商業 (80,400) 準防 | | | | |
| | 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 | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 200 m、西 40 m、南 30 m、北 150 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 8 m、奥行約 30 m、規模 240 m ² 程度、形状 長方形 | | | 地域的特性 | 特記事項 | 比較的規模の小さな事務所、店舗、店舗兼住宅、一般住宅等が混在する商業地域 | 街路 8.0 m市道 | 交通 前橋駅 北西方390m | 法令 商業 (80,400) 準防 | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 地域要因の将来予測 | 店舗兼住宅、事務所等も混在する普通商業地域。前橋駅前開発計画が進捗中である。Withコロナが浸透し経済活動も回復しつつあり地価は横ばいに持ち直した。 | | | | | | | | | | |
| | (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/m ² | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 42,100 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。需要者は事業用不動産としての取得を目的とする中小企業や個人事業主、投資目的の投資家や不動産業者等が考えられる。前橋駅北方に位置し商業集積度は低く、画地規模も小さいことから小規模な小売店舗や事務所等が中心である。コロナ渦の落ち着きとともに人流は回復しつつある。取引自体は多くは規模等にばらつきもあることから需要の中心価格帯は見いだせない。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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。小規模な事業用不動産や収益物件も散見されるが、当該地域の賃料水準等を考慮すると土地価格に見合う賃料の収受は困難で収益価格は低位に試算された。典型的需要者は取引の意思決定の際、主として代替競争不動産の取引価格を基準に判断している。よって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のつえ、類似標準地及び指定基準地との検討を踏まえ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 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 -1.0 |
| | 標準地番号 | 前橋5-6 | [99.8] | 100 | 100 | [100.0] | 79,200 | | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 行政 0.0 | 交通 -1.0 |
| (9) 指定からの検討 | 指定基準地番号 | 前橋(県)5-2 | [99.2] | 100 | 100 | [100.0] | 79,500 | | 画地 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | 環境 -8.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | 77,300 円/m ² | 100 | [100.0] | [96.5] | 100 | | | その他 0.0 | | | 行政 0.0 |
| (10) 対象基準地の前 | -1 対象基準地の検討 | 継続 | 新規 | [要因] 人口は減少、土地取引件数は減少。取引価格及び需要の回復の兆しが見え始めており持ち直しを見せている。旧郡部は引き続き下落。 | | | | | | | | |
| | -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 | [地域] 用途は純化されておらず商業集積度は低い。コロナ渦が落ち着くにつれ人流は回復しつつある。 | | | | | | | | |
| 標準地番号 | 標準地番号 | 公示価格 | 円/m ² | | [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 | % | | | | | | | |

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 (1-10) 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 | (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 | 36.0m県道 | 交通施設 | 前橋駅北方350m | 法令規制 商業(90,600) 防火 | | | |
| | 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 | 地域要因 | 街路 -4.0 交通 -1.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | [99.2] 100 | 100 | [100.0] 100 | [84.6] 100 | 127,000 | 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 -4.0 交通 -1.0 環境 -11.0 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 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 -4.0 交通 -1.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | [98.3] 100 | 100 | [100.0] 100 | [84.6] 100 | 127,000 | 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 -4.0 交通 -1.0 環境 -11.0 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 | 代表標準地 標準地 | | | | 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。 | | | | |
| | 標準地番号 | 公示価格 円/㎡ | | | [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 | 株式会社設楽総合鑑定所 | |
| 前橋(県)5-6 | 群馬県 | 第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 設楽 篤司 |
| 鑑定評価額 | 41,400,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | | 54,500 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] | 41,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和5年6月10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 | 前橋市問屋町二丁目6番1 | | | | 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 | 商業(80,400) | | | | | | | |
| | 1.2:1 | 事務所兼倉庫S2 | 卸店舗等が建ち並び問屋街を形成する商業地域 | 南16m市道、東側道 | 水道、ガス、下水 | 新前橋2.4km | (その他) (地区計画等) (90,400) | | | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東230m、西150m、南150m、北200m | | | 標準的使用 | 事務所兼倉庫地 | | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約30m、奥行約25m、規模750㎡程度、形状ほぼ長方形 | | | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 各種卸問屋の店舗や倉庫が集積する問屋街 | 街路 | 16m市道 | 交通施設 | 新前橋駅北方2.4km | 法令規制 商業(80,400) | | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 卸問屋が集積する問屋街で、近年は物流関連店舗や営業所も見られ商業多様性が増大している。繁華性はないが、商相は今後も現状維持と予測。コロナ禍の和らぎや景気持ち直し傾向で地価は下落を弱めて推移している。 | | | | | | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 事務所兼倉庫地 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 角地 +3.0 | | | | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 55,000 円/㎡ | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 29,300 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を中心に高崎市も含むJR上越線や両毛線沿線の商業系や物流系多様性がある地域である。需要者の中心は前橋市や高崎市等の群馬県内広域を営業圏とする法人である。既存団地で供給は中古建物付が中心だが取引は少ない。コロナ禍は和らぎや景気持ち直し傾向から市場滞留期間は少し短期化すると思われる。規模格差が大きく又取引が少ないことから市場の中心価格帯は把握できない。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 取引価格は比準価格重視で決定されている。上記比準価格は競争関係にある信頼できる事例から求めたもので信頼できる。収益価格は、問屋団地なので商業系建物を想定したが低水準で試算された。市場は収益低水準を織り込んでおり、価格決定への影響はないと判断した。以上、使用容積率が低い地域の低収益性は重視されないの、比準価格を中心に検討して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、代表標準地とは均衡を得ていると判断した。 | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 前橋5-8 | [100.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [119.3] | [103.0] 100 | 0 | | 環境 | 0.0 | 交通 | +1.0 | 環境 | +23.0 |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | 画地 | 0.0 | 行政 | -3.0 | 行政 | -3.0 |
| | | | | | | | | | 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 | [] 100 | 100 [] | 100 [] | [] 100 | | | | 交通 | | 環境 | | 交通 | |
| | 円/㎡ | | | | | | | | 環境 | | 画地 | | 環境 | |
| | | | | | | | | | 行政 | | 行政 | | 行政 | |
| | | | | | | | | | その他 | | その他 | | その他 | |
| (10)対象標準地の前年標準価格等 | -1 対象基準地の検討 | 継続 | 新規 | 価格変動状況 | | [] | | [] | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 54,900 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/㎡ | | [] | | [] | | [] | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -0.7 % | 半年間 | % | [] | | | | | | | | |
| | | | | | | [] | | | | | | | | |

[] 一般的要因] コロナ禍は和らぎ景気は持ち直し傾向が続く見込み。不動産市場は利便性による二極化が今後も続くと思われる。

[] 地域要因] 卸問屋の中に物流業務施設や営業所が混在する問屋団地で繁華性はない。地域要因に影響を及ぼす街路条件や環境条件等の変化はない。

[] 個別的要因] 市場競争力に影響を及ぼす個別的要因の変化は特でない。

| | | | | |
|----------|--------------|----------|------------|-----------------|
| 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 | 50号沿線の路線商業地域 | 街路 | 20m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 +2.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 前橋5-8 | 公示価格 | [100.0] 100 | 100 | [100.0] 100 | 67,700 | 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 | | 標準化補正 | | | |
| (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 | [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 | 67,200 円/㎡ | | | | [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。 | | | |
| | -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] | 特筆すべき個別的要因の変動はない。 | | | | | |
| | 標準地番号 | 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | 0.0 % | 半年間 | % | | | | | |

鑑定評価書 (令和5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㎡当たりの価格 | 84,200 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] | 67,000 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 | 前橋市天川原町一丁目20番8外 | | | | 地積 (㎡) | 745 () | 法令上の規制等 | 近商 (80, 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 | | (その他) | | | |
| | 1.5:1 | 店舗兼共同住宅 S2 | 中規模の小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域 | 北16m市道 | 水道、ガス、下水 | 前橋 1.7km | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 140 m、西 180 m、南 20 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 30 m、奥行約 25 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 市街地外周部に位置する路線商業地域 | 街路 16.0 m市道 | 交通施設 | 前橋駅 南東方1.7km | 法令規制 | 近商 (80, 200) | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 広幅員の市道沿いに低層～中層の飲食店や小売店舗等が建ち並ぶ。選好性の高いエリアで商況は安定し地域要因に特段の変動はない。With コロナが浸透し経済活動回復の兆しもあり地価はわずかながら上昇に転じた。 | | | | | | | | | |
| (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/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 48,700 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 | 同一需給圏は前橋市及び隣接市の路線商業地域の存する圏域である。需要者は事業用不動産としての取得を目的とする中小企業や個人事業主、投資目的の投資家や不動産業者等が考えられる。市街地南方に位置し商業集積度は比較的高く、前橋市内でも選好性の高いエリアで、コロナ禍の落ち着きとともに人流は回復を見せており、需要は安定的である。取引自体は多くはなく規模等にばらつきもあることから需要の中心価格帯は見いだせない。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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。自社の事業用不動産のほか収益物件も散見されるが、当該地域の賃料水準や必要駐車台数等を考慮すると土地価格に見合う賃料の収受は困難で、収益価格は低位に試算された。典型的な需要者は取引の意思決定の際、主として代替競争不動産の取引価格を基準に判断している。よって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のうえ、代表標準地との検討を踏まえ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 -1.0 |
| | 公示価格 前橋5-8 | [99.8] | 100 | 100 | [100.0] | 84,400 | | 交通 0.0 | 環境 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 | 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 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | 交通 0.0 | 環境 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 | | 価格変動状況 | [要因] | | 人口は減少、土地取引件数は減少。取引価格及び需要の回復の兆しが見え始めており持ち直しを見せている。旧郡部は引き続き下落。 | | | | | |
| | 継続 新規 | 前年標準価格 84,000 円/㎡ | | [地域] | | 市街地南方の路線商業地域。飲食店等の店舗が連坦している。人流は回復を見せ賑わいが戻り始めている。 | | | | | |
| | -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 | | | [個別的要因] | | 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| | 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 | 対象基準地の比準価格 (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 | [] | 100 | 100 | [] | | | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| | 公示価格 円/㎡ | [] | 100 | 100 | [] | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +0.2 % | 半年間 % | | | | | | | | |

| | | | | |
|----------|--------------|----------|------------|--------------|
| 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 |
| 前橋(県)5-9 | 群馬県 | 第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 保坂 充勇 |
| 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

| | | | | | |
|------------|------------|----------|-----------|---------------------------------------|------------|
| (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 | 47,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和5年4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 | 前橋市三俣町一丁目14番23 | | | | 地積 (㎡) | 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 | | 近商 (80,200) | | | | | | |
| | 1:1.5 | 店舗 S2 | 店舗、営業所、併用住宅等が混在する近隣商業地域 | 南16m県道 | 水道、下水 | 三俣 400m | (その他) | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 260 m、西 300 m、南 50 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 14.0 m、奥行 約 23.6 m、規模 329 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 16m県道 | 交通施設 | 三俣駅 北西方400m | 法令規制 | 近商 (80,200) | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 店舗、併用住宅等が混在する県道沿いの商業地域であり、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、新型コロナウイルスの影響がなくなりつつあるものの、やや下落傾向を示すものと思料する。 | | | | | | | | | | | | |
| (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 | | | 59,400 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | | | 44,400 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。需要者は、県内の飲食店及び小売店等を営む個人並びに法人である。中心部周辺の商業地等は、値頃感により有効需要が出てきており、新型コロナウイルス感染症の影響はなくなりつつあるも市場は引き続きやや弱含みとなっている。また、近隣地域の取引件数が少なく、市場の中心となる価格は見出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 | 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を有する。このため本件においては、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標準地との均衡に留意の上、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 | -2.0 |
| | 標準地番号 | 前橋5-8 | | | | | | | 交通 | 0.0 | 環境 | 0.0 | 行政 | 0.0 |
| | 公示価格 | 63,600 円/㎡ | [100.0] / 100 | 100 [100.0] | 100 [109.3] | [100.0] / 100 | 58,200 | 画地 | 0.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 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 | | 地域要因 | 街路 | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 [] | 100 [] | [] | | | 交通 | | 環境 | | 行政 | | |
| | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | 画地 | | 行政 | | その他 | | | |
| | | | | | | | | その他 | | | | | | |
| (10) 対年間の標準価格等の前か | -1 対象基準地の検討 | | | | 価格変動要因の | [一般的要因] 個人消費は資源高等の影響を受けつつも持ち直しているが、4月の新設住宅着工戸数は減少、4月の大型小売店売上高は微増である。 | | | | | | | | |
| | 継続 | 新規 | 前年標準価格 | 58,500 円/㎡ | | [地域要因] | 特段の変動要因は見当たらない。 | | | | | | | |
| | -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 | | | | | [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 | 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 | 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 路線価又は倍率 倍率種別 | [令和5年1月] | 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 |
| (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 | | | | | |
| (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 | | 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。 | | | | | | | | |
| | 継続 | 新規 | | [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。 | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 115,000 円/㎡ | | [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。 | | | | | | | | |
| | -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5-1 | | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 114,000 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -1.7 % | 半年間 | -0.9 % | | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|--------------|----------|------------|-----------------|
| 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 | 商業 (80,600) 防火 | | | | | | | | | | | | |
| | 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 | 中央前橋 90m | (その他) (100,600) | | | | | | | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 30 m、西 0 m、南 160 m、北 40 m | | | | 標準の使用 | 中層店舗地 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約 9.0 m、奥行約 18 m、規模 160 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | 地域的特性 | 特記事項 | 中央前橋駅に近い県道沿いの商業地域。 | 街路 | 2.2 m 県道 | 交通施設 | 中央前橋駅 南西方 90m | 法令規制 | 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 |
| | 標準地番号 | 前橋5-1 | [99.1] / 100 | 100 | 100 | [100.0] / 100 | 81,600 | 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 |
| (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 | 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 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] / 100 | 100 | 100 | [] / 100 | | 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 | |
| (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 | [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 | | 82,100 円/㎡ | | | | 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。 | | | | | | | | | | | | | | |
| -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] | 特筆すべき個別的要因の変動はない。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 標準地番号 | | 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 | 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 | | | | | |
| | 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 | 「調区」(70,200) (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 | 街路 | 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 | 38,800 | | | | | |
| | 公示価格 | | | | | | | | | | |
| | 63,600 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| (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 | [] | 100 | 100 | [] | | | | | | |
| | 円/㎡ | 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 38,900 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 標準地 公示価格 円/㎡ | | | | |
| | 変動率 | 年間 -0.5 % | 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] 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。 [個別的要因] 特筆すべき個別的要因の変動はない。 | | | | | | |

| | | | | | |
|-----------|-------------|--------|----------|----------------|------------|
| 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 | |
| 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) (その他) | | | | | | |
| | 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 | | | | | | | | |
| (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 | 標準化補正 | 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 | | 環境 | 0.0 | 交通 | | 0.0 | 環境 |
| | 公示価格 | 63,600 円/㎡ | 100 | [105.0] | [95.0] | 100 | | 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 | [] | 100 | 100 | [] | | | 環境 | | 交通 | | | 環境 | |
| | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | 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 | 価格変動要因 | [要因] | 一般的 | 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。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 63,700 円/㎡ | | | | 地域 | 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。 | | | | | | | |
| | -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 | 前橋5-8 | | | | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 63,900 円/㎡ | | | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -0.2% | 半年間 | -0.5% | | | | | | | | | |

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) 対年標準価格の検討. 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) | | | | | | |
| (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 | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 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 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | ない | 地域的要因 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 交通施設 | 駅前商業地域 25m県道 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。 | | | | | | | | | | | | |
| (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/㎡ | | | (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、営業所等建ち並ぶ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。 | | | | | | | |
| 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/㎡ | | | | | | | | | | | | |
| (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 | [99.2] | 100 | 100 | [100.0] | 123,000 | | 環境 | 0.0 | 交通 | | -1.0 | 環境 |
| (9)指定からの検討 | 指定基準地番号 | 前橋(県)5-10 | [98.3] | 100 | 100 | [100.0] | 0 | 内訳 | 環境 | 0.0 | 地域要因 | 行政 | 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 | 円/㎡ | 100 | [105.0] | [89.3] | 100 | 画地 | | +5.0 | 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 | 前年標準価格 | | 123,000 円/㎡ | | [要 因] | [地 域 要 因] | [個 別 的 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。 | | | | |
| | -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 | | | | 希少性の高い駅前商業地域であり、需要は底堅い。 | | | | |
| 変動率 | 年間 | 0.0 % | 半年間 | % | | 特に個別的的要因に変化はない。 | | | | | | | | |