

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
鑑定評価額	68,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	272,000 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	[令和 5 年 1 月] 路線価又は倍率	215,000 円/m ² 倍
(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	
(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) (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	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) (90, 600) 準防				
地域要因の将来予測	事務所も多い商業地域で、商構造に大きな変動はないと見られるが、需要は堅調な様子が窺える。今後は繁华性を維持または徐々に高めつつ推移すると予想する。											
(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	293,000 円/m ²									
	収益還元法	収益価格	176,000 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。その他投資目的やマンション用地としての需要も見られている。駅周辺部は売り物件が少なく、首都圏と比べると割安な面もあるため市場に出れば強気な取引も見られており、需要は底堅く推移している。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し価格形成に資するとも見られるが、需要が堅調な地域であるため、自己利用を目的とした取引が多く見られ市場がそれに牽引されている状態では、収益獲得を前提とする需要者は殆ど存していない。従って収益価格は重視すべきものではないと判断する。以上より自己利用目的で取引された事例から得られた比準価格を重視しつつも、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	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 -20.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格	高崎5-2	[100.0] 100	100 [97.0]	100 [79.2]	[100.0] 100	271,000					
(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	[] 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	265,000 円/m ²		価格変動状況要因の	[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。			
	-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			元来高い人気がある高崎駅近くの商業地域で、新型コロナウイルスの影響が弱まる傾向が続き、需要は底堅い。			
	変動率	年間	+2.6 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。						

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	神林不動産鑑定株式会社
高崎(県)5-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	192,000,000 円	1㎡当たりの価格	275,000 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6日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	215,000 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	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	高崎駅東口圏域の再開発等の影響が及ぶ商業地域	街路	14m市道	交通施設	高崎駅 東方430m 法令 商業 (地区計画等) (70,600) 準防 規制				
	地域要因の将来予測	駅東口圏域の再開発等の影響により地域が活性化し、需要は旺盛で、今後とも発展が予想される。									
(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	280,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	164,000 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。需要者の中心は、地元事業者の他、県外からの支店、営業所設置目的の大手企業および投資目的の個人法人が多い。駅東口再開発の影響から、繁華性は優り、一時、過熱感が認められたが近時は落ち着きを見せ始めている。需要規模、業種が多様なため、市場での需要の中心となる価格帯の把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は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。収益価格は、地価に見合った賃貸水準が形成されていないこと等により低位に試算された。比準価格については、各事例とも適切に比準されており、実証性が高い。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、代表標準地等との検討も踏まえ、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 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 +2.0 交通 0.0 環境 -23.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [97.0]	100 [78.0]	[100.0] 100	275,000					
(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] 高崎駅周辺部では大型公共施設の整備など再開発が進行、交通機関の充実などにより北関東・甲信越の拠点都市としての重要性が増加。						
	-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	[地域要因] 駅東口の整備が完了し、地区計画による容積率上昇等もあり需要は増大している。					
	変動率	年間 +2.6 %	半年間 %		[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	株式会社コンサルティング4U	
高崎(県)5-3	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年	
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5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月6日	(6)路線価 倍率種別	[令和5年1月] 路線価又は倍率	65,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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 (その他) (100,400)							
(2)近隣地域	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								
	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									
(3)最有効使用の判定	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		(4)対象基準地の個別的要因	ない									
	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	
(5)鑑定評価の手法の適用	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、特段の変動要因は認められない。当面は現状維持のまま、地価は横這い傾向で推移すると予測される。												
	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るが、新型コロナの5類移行後も回復があまり進んでいない。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	標準化補正	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	環境	交通	+2.0
(9)指定基準地	公示価格		[100.5]	100	100	[100.0]	80,800			環境	0.0	行政	環境	+5.5
	83,000 円/㎡		100	[100.0]	[103.3]	100				行政	0.0	その他	行政	0.0
(10)対年標準価格の検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]				交通		環境	交通	
(10)対年標準価格の検討	前年標準価格		[]	[]	[]	[]				環境		行政	環境	
	-1 対象基準地の検討	継続								行政		その他	行政	
	新規									その他			その他	
(10)対年標準価格の検討	前年標準価格	81,000 円/㎡		価格変動要因の	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
	-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											
(10)対年標準価格の検討	代表標準地	標準地												
	標準地番号													
(10)対年標準価格の検討	公示価格													
	円/㎡													
(10)対年標準価格の検討	変動率	年間	0.0 %	半年間	%									
(10)対年標準価格の検討	一般的要因	県内随一の商業都市。JR高崎駅周辺や環境が良好な地域の土地需要は根強く、商業地も新型コロナの5類移行に伴い回復傾向にある。												
	地域要因	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。												
(10)対年標準価格の検討	個別的要因	個別的要因に変動はない。												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
高崎(県)5-4	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	110,000,000 円	1㎡当たりの価格	208,000 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	170,000 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	高崎市連雀町85番1外				地積(㎡)	530	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							
	不整形1:2	空店舗RC4	中低層の店舗、銀行等が建ち並ぶ既成商業地域	東20m県道	水道、ガス、下水	高崎820m	(その他)(100,600)							
(2) 近隣地域	範囲	東60m、西0m、南40m、北140m 標準的使用				5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30m、規模450㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.0m県道	交通施設	高崎駅北西方820m	法令規制	商業(地区計画等)(100,600) 防火					
	地域要因の将来予測	熟成度の高い既成商業地域があるが、繁華性は低く、閉鎖店舗が増えている。マンション用地としての需要が増加し、周辺で建築が進んでおり、商業地域からの移行が進んでいくものと推測する。												
(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/㎡											
	収益還元法	収益価格	133,000 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を中心とする、準高度利用が可能な商業地域である。想定される需要者は地元事業者を中心に、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等が見込まれる。当該地域は熟成済みの既存商業地域であるが繁華性がやや低く、同一県道沿い及びその周辺において、マンション等への建替えが進んでいる。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、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、比準価格は市内の中心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	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
	標準地番号	高崎5-2					208,000	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
	公示価格	208,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [97.0]	100 [100.0]	[97.0] 100		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
(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							標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	208,000 円/㎡			価格変動要因の	一般的 [要因] 県内景気は、供給制約や資源高などの影響を受けつつも、持ち直している。住宅投資は、横ばい圏内の動きとなっている。					
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	高崎5-2				地域 [要因] 既存の商業地域で、テナント需要はまだまだ低迷している一方でマンション需要が増ってきており、商業地域からの移行が進行している。					
	公示価格	208,000 円/㎡							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	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, (有)石川不動産鑑定士事務所. Includes details for 高崎(県)5-5, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 石川 健太郎.

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6月15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 for location, area, price, and reasons. Includes details like '高崎市鶴見町3番12' and '193,000 円/m²'.

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	海老沼 宏次
鑑定評価額	21,900,000 円		1㎡当たりの価格	83,400 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] 70,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	高崎市中紺屋町2番1外				地積 (㎡)	263 ()	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	高崎 1km	(その他) (90,400)		
	1:4	店舗兼住宅 W2	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ既存の商業地域	東7.8m市道	水道、ガス、下水					
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 20 m、南 70 m、北 300 m			標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口約 10 m、奥行約 25 m、規模 250㎡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 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。行動制限の緩和により客足は戻りつつあり、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	87,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	53,700 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。高崎駅東口では大規模再開発事業の再開が決定し、駅周辺商業地の将来に対する期待は高まっていると言える。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引き続き見られるなど、不動産価格は堅調に推移している。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、行動制限緩和後も賃料水準は以前ほどには戻っているとは言い切れず、収益価格は低位に求められたと見料する。一方で比準価格は昨今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、比準価格を中心に、収益価格を比較考量し、地価公示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	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号 高崎5-8						標準化補正	交通 0.0		交通 -2.0
	公示価格 88,400 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [104.0]	[100.0] / 100	83,300	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	環境 +4.0
							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	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	交通		交通
	円/㎡						環境	画地	行政	環境
							その他	その他		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		[要 因]		円安や物価高により、経済動向に不透明感が見られる。				
	前年標準価格	83,000 円/㎡		[地 域]		市内中心商業地はマンション需要が強く、マンションの建設が相次いでいる。				
	-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			[個 別 的]		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 %							

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 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
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	55,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月24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) (その他) (90,200)						
(2) 近隣地域	範囲	東280m、西150m、南100m、北20m 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15m、奥行約23m、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		41,400 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・店舗とも需要は弱含みの状況が続いている。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比較的規範性の高い事例を収集することができ高い説得力を有している。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
	標準地番号 高崎5-7	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	[100.0] 100	68,900	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	-3.0
(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	環境	0.0	地域要因	環境	+10.5
	高崎(県)5-10	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	[100.0] 100	68,900	内訳	標準化補正	画地	0.0	地域要因	行政	0.0
(10) 対前年標準価格等の前か	-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/㎡	
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	[一般的要因] 県内の景気は、人口減少、高齢化等を背景に、区画整理地、中心部等の一部の地域を除いては地価は下落傾向が続いている。 [地域要因] 当該地域における、店舗、事務所の需要は回復基調にある。 [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)

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)5-8	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	62,100,000 円	1㎡当たりの価格	81,700 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] 路線価又は倍率 倍率種別	66,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6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	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)	(その他)		
	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				
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 700 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 25.0 m、奥行約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	比較的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路線商業地域であり、沿道には中層のオフィスビルが建築されている。また、事業所や店舗の移転も見られ、沿道の熟成度が増しているため、地価はやや強含み傾向にあると予測される。								
(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	83,400 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	49,500 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内に存する幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。主な需要者はロードサイド型店舗を展開する法人及び地元資本の事業者等である。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ため、オフィスビルが建築されるなど業態の変化も見られる。借地の利用形態も多く、取引が少ないため、市場の取引形態は様々で中心となる価格帯は見出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	近隣地域内は店舗、店舗併用住宅等が建ち並び、収益性を重視する商業地域ではあるものの、地方都市である高崎市に存する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、更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 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 -3.5 行政 +3.0 その他 0.0
	標準地番号 高崎5-3	[100.5] / 100	100 [100.0]	100 [102.1]	[100.0] / 100	81,700	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 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100		標準化補正			
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規								
	前年標準価格 80,500 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 +1.5 %	半年間 %	[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] ほぼ熟成した商業地域であるが、事業所の新設のほか中層のオフィスビルも建築されるなど、やや利用形態に変化が生じている。 [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)

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
鑑定評価額	34,900,000 円	1㎡当たりの価格	71,600 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10日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	60,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6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	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	低層店舗住宅併用地					
	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	特にない	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	当該地域は小売店舗を中心とする商業地域で、商況の変化は乏しいものの、立地優位性から一定程度の土地需要は見込まれる。当面は現状維持傾向で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(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	72,500 円/㎡					0.0				
	収益還元法	収益価格	43,900 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は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ことから当該地域に対する選好性は業種によって厳しい面を持つ。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	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							交通 0.0	交通 -3.0		
	公示価格	73,100 円/㎡	[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [102.2]	[100.0] / 100	71,500	画地 0.0	環境 +7.5			
								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 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	70,900 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 +1.0 %	半年間 %										
[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。										

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	岡田 忠彰	
鑑定評価額	8,480,000 円		1㎡当たりの価格		73,100 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9日	(6)路線価	[令和5年1月]	59,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	街路	10.0m県道	交通施設	高崎問屋町駅南方720m	法令規制					
	地域要因の将来予測	車両の通行量が多い割に、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る。したがって、特段の変動は認められず、地価は横這い傾向と予測する。										
(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	74,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	43,900 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は、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	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
	標準地番号	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	
	前年指定基準地の価格	[]	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] 人口約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、公共施設等が集積し、北関東を代表する都市として発展している。								
	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 73,100 円/㎡			[個別的] 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	73,100 円/㎡										
	変動率	年間	0.0 %	半年間	0.0 %							

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
鑑定評価額	6,700,000 円	1㎡当たりの価格	49,600 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	高崎市新町字笛木境2271番4				地積(㎡)	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							
	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	商業(80,400) (その他)						
(2)近隣地域	範囲	東220m、西50m、南120m、北120m			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15m、規模150㎡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18m県道	交通施設	新町駅北東方300m	法令(80,400)規制						
	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化が進むと予測する。											
(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	50,700 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	27,000 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	同一需給圏は高崎市及び周辺市町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。主たる需要者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。商圏は小さく地元在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/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	高崎5-7						標準化補正	交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	73,100 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [146.9]	[100.0] 100	49,800		環境	0.0		環境	+53.0
									画地	0.0		行政	-3.0
									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	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			交通	
									環境			環境	
									画地			行政	
									その他			その他	
(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										
	前年標準価格	50,500 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	-1.8%	半年間	%								
	変動状況要因の	<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>											

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, 菅谷不動産鑑定事務所. Values include 高崎(県)5-12, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 菅谷 隆雄.

Table with 4 columns: 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

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, 58,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 高崎市下之城町字北176番7外. (2) 範囲: 東320m, 西380m, 南60m, 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 74,400 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. (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、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. (8) 公示価格とした: 代表標準地 標準地 高崎5-7, 公示価格 73,100 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格 72,900 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	株式会社コンサルティング4U	
高崎(県)5-13	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年	
鑑定評価額	5,290,000 円		1㎡当たりの価格	29,700 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6日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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) (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(都)近商(80,200)規制					
	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	30,200 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	17,900 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は、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					29,700		標準化補正	交通		0.0	交通
	公示価格	24,500 円/㎡	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [79.6]	100			環境	0.0	環境	-23.5	
									画地	0.0	行政	0.0	
									行政	0.0	その他	0.0	
									その他	0.0			
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	富岡(県)5-1						29,700		標準化補正	交通		0.0	交通
	前年指定基準地の価格	36,600 円/㎡	[97.8] 100	100 [100.0]	100 [117.0]	100			環境	0.0	環境	+12.5	
									画地	0.0	行政	0.0	
									行政	0.0	その他	0.0	
									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		価格変動要因の	[要因]	[地域]	[個別的要因]		県内唯一の商業都市。JR高崎駅周辺や環境が良好な地域の土地需要は根強く、商業地も新型コロナの5類移行に伴い回復傾向にある。				
	前年標準価格	30,300 円/㎡							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							個別的要因に変動はない。				
	標準地番号												
	公示価格	円/㎡											
	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	有限会社君島不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-14	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸
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	39,000 円/㎡ 倍
(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	
(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) (その他) (70, 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、東側道	水道	新前橋 3km				
(2) 近隣地域	範囲	東 400 m、西 250 m、南 30 m、北 0 m			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 30 m、奥行 約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	街路	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	当地域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、需給動向や沿道の土地利用に変化は見られない。よって、地価はほぼ横ばい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郊外を中心とする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等である。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、需要は高崎渋川バイパス沿線に移行しているため新規店舗等の進出はなく、需給動向や土地利用に大きな変化は見られない。なお、取引が少ないため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、さらに昨今の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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +7.0 環境 +33.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号 高崎5-7					51,900				
	公示価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [143.7]	[102.0] 100					
	73,100 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	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					
	円/㎡									
(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 51,600 円/㎡		-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討		代表標準地 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %	価格形成要因の		[要因] 県内最大の人口を有する都市であるが、商業地は高崎駅周辺を除き商況が低迷し、住宅地は生活利便性の高低により二極化が進んでいる。		[地域] 沿道には大規模店舗等も見られるが、当地域の土地利用に特出すべき大きな変動要因は見られない。		
				[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	株式会社海老沼不動産鑑定
高崎(県)5-15	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	31,000,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 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] 路線価又は倍率	82,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	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				
	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)				
	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 20 m、西 50 m、南 250 m、北 200 m			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 15 m、奥行約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	交通量の多い幹線道路沿い 商業地域	街路	2.5m市道	交通施設	高崎駅 北東方2.5km	法令規制	準工 (60, 200)			
	地域要因の将来予測	商業地域としては成熟しつつあり、大きな地域の変化は見られない。交通量が多く収益性が高い地域であるから、今後も繁華性を維持しながら、推移するものと予測する。										
(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	107,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	68,800 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郊外に存する路線商業地域である。需要の中心は店舗等の経営を目的とする個人事業主や県内外の資金力を有する法人が見込まれる。背後人口が多いことから商圏は広く、同一需給圏内の収益性は高い。一方でJR高崎駅周辺と比べ、郊外の商業地は特筆すべき開発動向は見られず、現状を維持しながら推移している地域が多い。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	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。収益価格は、土地に帰属する純収益を把握し求めたものであるが、近隣地域では土地価格に見合う賃料を徴収できず、いわゆる元本と果実との間にみられる相関関係が希薄となる傾向にある。よって、実証性の高い比準価格を中心に、収益価格を関連付け、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	+5.0
	公示価格	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [80.7]	[100.0] 100	103,000	環境	0.0	画地	0.0	行政	+4.0
	83,000 円/㎡						行政	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通			交通	
	円/㎡						環境		画地		行政	
							その他		その他		その他	
(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	[一般的要因]	円安や物価高により、経済動向に不透明感が見られる。						
	前年標準価格	102,000 円/㎡				[地域要因]	既存の路線商業地域であり、地域要因に大きな変動はない。					
	-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					[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/㎡											
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	神林不動産鑑定株式会社
高崎(県)5-16	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	96,700,000 円	1㎡当たりの価格	54,900 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6日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1倍
(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	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		標準の使用	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50m		規模	1,500㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	関越自動車道高崎インターチェンジに近い路線商業地域	街路	南24m県道、東側道	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	高崎インターチェンジに近い市街化調整区域に存する路線商業地域で、場所的優位性を有しているが、地価は当面は弱含みで推移すると思料する。						
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地				(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	56,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	31,800 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郊外幹線道路又は準幹線道路沿いの路線商業地域。需要者の中心は、大規模店舗、事務所等を運営する地元事業者、チェーン展開する県内外の法人等である。インターチェンジ至近の車両交通量が多い店舗適地であるが、他の幹線道路との競合で閉鎖店舗も見られるなど、テナント入替も早く、業種が多様なため、市場での需要の中心となる価格帯の把握は困難である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は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。収益価格は、地価に見合った賃貸水準が形成されていないこと等により低位に試算された。比準価格については、各事例とも適切に比準されており、実証性が高い。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、前年基準地価格等との検討も踏まえ、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 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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	[] 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	[] 100	[] 100		
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 55,500 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 価格形成要因の	[一般的要因] 高崎駅周辺部では大型公共施設の整備など再開発が進行、交通機関の充実などにより北関東・甲信越の拠点都市としての重要性が増加。		
	変動率 年間 -1.1 % 半年間 %					[地域要因] IC至近の車両交通量が多い店舗適地だが、他の幹線道路との競合で閉鎖店舗も見られる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。		

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社君島不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-17	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸
鑑定評価額	50,400,000 円	1㎡当たりの価格	188,000 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	150,000 円/㎡ 倍
(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	
(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	近商(80,300) (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								
	1:2	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								
(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	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	当地域はJR高崎駅に近いが、供給不足により取引は見られず土地利用に変化はない。しかし、不動産需要は旺盛で地価は今後も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	190,000 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JR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。当地域周辺には大型集客施設が立地しているが、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。当地域はJR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	コロナ禍以降、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。一方、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、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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	高崎5-2								交通	0.0		交通	+3.0
	公示価格	208,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [97.0]	100 [113.5]	[100.0] 100	189,000			環境	0.0		環境	+6.0
										画地	-3.0		行政	+4.0
										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			交通		
	円/㎡								環境			環境		
									画地			行政		
									その他			その他		
(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 185,000 円/㎡			価格変動状況 形成要因の	[要因] 県内最大の人口を有する都市であるが、商業地は高崎駅周辺を除き商況が低迷し、住宅地は生活利便性の高低により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 円/㎡				[地域] 当地域での取引は見られないが、JR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。									
	変動率 年間 +1.6 % 半年間 %				[個別的] 個別的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, 株式会社コンサルティング4U. Includes 高崎(県)5-18, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 茂原 太年.

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, 330,000 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, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	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
鑑定評価額	137,000,000 円	1㎡当たりの価格	411,000 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 倍率種別	330,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6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	高崎市栄町7番3「栄町14-4」			地積 (㎡)	334 ()	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	(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	高崎駅東口圏域の人気の高い商業地域	街路	40 m 県道	交通施設	高崎駅 東方200m	法令規制	商業 (地区計画等) (100, 400) 防火	
	地域要因の将来予測	高崎駅東口圏域の再開発が一時中断していたが、再開される見通しがつき、期待が高まっている。それに伴い地価は上昇傾向にて推移している。												
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗住宅併用地				(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	430,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	279,000 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法人が多い。Gメッセ、高崎芸術劇場が完成するなど高崎駅東口周辺に資本が集まり、一時は新型コロナウイルスの影響で高崎駅東口周辺の再開発が中断していたものの、再開の動きが見られる。取引価格も依然として強めに推移している。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、標準地等との検討を踏まえ、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	交通 0.0	環境 0.0	画地 +5.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 高崎5-1	[100.4] / 100	100 [105.0]	100 [118.6]	[100.0] / 100	410,000		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	
(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 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			街路	交通	環境	画地	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。							
	前年標準価格 404,000 円/㎡						[地域要因]	一時凍結されていた高崎駅東口の再開発事業は再開の動きが見られる。						
	-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			[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								
	標準地番号 公示価格 円/㎡													
	変動率	年間 +1.7 %	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)5-20	群馬県	第2	氏名	岡田 忠彰	
鑑定評価額	38,700,000 円		1㎡当たりの価格		116,000 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9日	(6)路線価	[令和5年1月]	92,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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メッセでは各種イベントが開催されつつある。駅からやや距離があり、繁華性も低い、用途は多様化しており、背後地の地価上昇の影響も受け、需要は堅調に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	118,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	67,200 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、収益価格を参酌し、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	-2.0
	標準地番号	高崎5-3					115,000		環境	交通	0.0		交通	+1.0
	公示価格	83,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [72.4]	[100.0] 100		画地	環境	0.0	環境	-29.0		
								行政	行政	0.0	行政	+3.0		
								その他	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	交通			交通	
								画地	環境		環境			
								行政	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					価格変動要因	[要因] 人口約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、公共施設等が集積し、北関東を代表する都市として発展している。					
	前年標準価格	114,000 円/㎡							[地域] Gメッセの稼働の状況は、徐々に良好に転じつつある。幹線沿いであるが、背後地の旺盛な土地需要の影響を受け、地価は上昇拡大傾向。					
	-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					[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	+1.8 %	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, 菅谷不動産鑑定事務所. Includes values for 高崎(県)5-21, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 菅谷 隆雄.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,500,000 円, 1㎡当たりの価格, 119,000 円/㎡. Includes section 1 基本的事項 with dates and conditions.

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. Includes details on location (高崎市上中居町1767番), area (315㎡), and various price comparison methods (取引事例比較法, 収益還元法, etc.).

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)5-22	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	41,700,000 円	1㎡当たりの価格	74,100 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7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 59,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月14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	高崎市新保町字西免149番1 (新保・日高52街区149-1)				地積 (㎡)	563	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	店舗 S2	低層の店舗や飲食店等が建ち並ぶ土地区画整理中の路線商業地域	西30m市道	水道、ガス、下水	高崎問屋町 2.5km	(その他) 特別業務地区			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 60 m、南 280 m、北 320 m			標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等	間口約 25 m、奥行約 20 m、規模 500㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	大規模スーパー等も多く見られる路線商業地域	街路	30m市道	交通施設	高崎問屋町駅 東方2.5km	法令規制	準工 特別業務地区 (60, 200)	
	地域要因の将来予測	店舗の出店余地はまだあり、当地域は発展途上にあると予測する。しかし昨今の経済動向はやや不透明感が漂っており、当地域の商業繁華性に影響を与える可能性がある。								
(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	76,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	39,200 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郊外に存する路線商業地域である。需要の中心は店舗等の経営を目的とする個人事業主や県内外の資金力を有する法人が見込まれる。背後人口が多いことから商圏は広く、同一需給圏内の収益性は高い。一方でJR高崎駅周辺と比べ、郊外の商業地は特筆すべき開発動向は見られず、現状を維持しながら推移している地域が多い。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	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。収益価格は、土地に帰属する純収益を把握し求めたものであるが、近隣地域では土地価格に見合う賃料を徴収できず、いわゆる元本と果実との間にみられる相関関係が希薄となる傾向にある。よって、実証性の高い比準価格を中心に、収益価格を関連付け、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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +5.0 環境 -5.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [98.7]	[100.0] 100	74,100				
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		[一般的] 円安や物価高により、経済動向に不透明感が見られる。						
	前年標準価格	74,100 円/㎡		[地域] 新たな店舗等の進出は少なく、商況はやや停滞感が出つつある。						
	-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		[個別的] 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)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
鑑定評価額	68,900,000 円		1㎡当たりの価格	49,200 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]	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	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)				
(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			
(3)最有効使用の判定	地域的要因	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	23m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。付近で郊外型店舗が出店し、堤ヶ岡飛行場跡地の活用が発表されたことへの期待から地価は横這いからやや上昇傾向で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	50,200 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +2.0					
	収益還元法	収益価格	30,300 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等である。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の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、代表標準地及び指定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 -2.0 交通 +6.0 環境 +44.5 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	73,100 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [151.6]	[102.0] 100	49,200	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 +6.0 環境 +44.5 行政 +1.0 その他 0.0
(9)指定からの検討	指定標準地番号	高崎(県)5-10	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 +6.0 環境 +44.5 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定標準地の価格	73,100 円/㎡	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [151.6]	[102.0] 100	49,000	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 +6.0 環境 +44.5 行政 +1.0 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	49,200 円/㎡	[要因] [地域] [個別的要因]	[要因] [地域] [個別的要因]	[要因] [地域] [個別的要因]	[要因] [地域] [個別的要因]	[要因] [地域] [個別的要因]	[要因] [地域] [個別的要因]
	-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	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 南陽舎
高崎(県)5-24	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	45,400,000 円	1㎡当たりの価格	43,400 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24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	高崎市吉井町池字宮田8番2外				地積 (㎡)	1,047 ()	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)2住居 (60, 200)							
	1:2	空店舗 S1	低層の店舗が建ち並び路線商業地域	西12m県道、背面道	水道、下水	吉井 1.6km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 70 m、南 340 m、北 200 m		標準的使用	低層店舗地									
	標準的画地の形状等	間口約 25 m、奥行約 40 m、規模		1,000 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	吉井町の中心の商業地域	街路	12m県道	交通施設	吉井駅 北東方1.6km	法令規制 (都)2住居 (60, 200)						
	地域要因の将来予測	大型商業施設が建ち並んでおり、商業繁華性は町内では相対的に高い。一方で背後人口は減少傾向にあり、地価はやや下落傾向で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	二方路		+2.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	43,800 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	20,100 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・店舗とも需要は弱含みの状況が続いている。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	比準価格は同一需給圏内及びその周辺地域に所在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。収益価格は、土地に帰属する純収益を把握し求めたものであるが、近隣地域では土地価格に見合う賃料を徴収できず、いわゆる元本と果実との相関関係は気薄となる傾向にある。以上より実証性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との検討をふまえ、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	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	富岡5-2	[98.7]	100	100	[102.0]	43,500		交通	0.0	環境	-29.0	行政	+3.0
	公示価格	35,100 円/㎡	100	[100.0]	[81.2]	100			画地	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	富岡(県)5-1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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	36,600 円/㎡	[97.8]	100	100	[102.0]	43,400		交通	0.0	環境	-23.5	行政	+1.0
			100	[100.0]	[84.2]	100			画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
(10) 対年間の標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		43,800 円/㎡	[一般的要因] 県内の景気は、人口減少、高齢化等により一部の区画整理地、中心部を除いては地価は下落傾向が続いている。						
	-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		標準地番号		円/㎡	[地域要因] 新たな店舗等の出店はなく、需要は弱含みの状況が続いている。						
	変動率		年間	-0.9 %	半年間	%	[個別的要因] 対象不動産背後の道路の幅の拡幅があった。							