

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
藤岡(県)5-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	5,240,000 円	1㎡当たりの価格	35,400 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6日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	31,000 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	藤岡市藤岡425番1				地積 (㎡)	148	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	商業 (80,400)					
	1:5	店舗兼住宅 W2	小売店舗のほか住宅等が見られる既成商業地域	西10.6m県道	水道、ガス、下水	群馬藤岡700m	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西50m、南150m、北10m 標準的使用 低層店舗住宅併用地										
	標準的画地の形状等	間口約6m、奥行約25m、規模150㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	小売店舗を中心とする商業地域	街路	10.6m県道	交通施設	群馬藤岡駅南西方700m	法令規制 商業 (80,400)				
	地域要因の将来予測	小売店舗を中心とする既成商業地にあり、近接の量販店の存在も、土地需要の喚起には至っていない。テナント需要は低迷しており、今後も地価は弱含みで推移すると思料する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4)対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	13,500 円/㎡									
	原価法	積算価格	/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は藤岡市内および周辺市町村の商業地域。需要者の中心は、地元事業者、個人および法人である。当該地域は周辺市民をメイン客層とする旧市街地中心部に近い商業地域であるが、自家用車利用による郊外型大規模店舗に客足が流れており、商況は衰退傾向にある。需要規模、業種が多様なため、市場での需要の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性の高い複数の取引事例から求められた実証的で信頼性の高い価格である。収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。比準価格を採用して収益価格は参考に留めて、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示標準価格	代表標準地標準地番号	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	富岡(県)5-1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	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	36,600 円/㎡	[97.8]	100	[101.0]	100	35,400					
(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] 多野藤岡地域の中核エリア。中心市街地の衰退が顕著である。郊外は大型店の進展等により利便性が向上している。							
	継続 新規 前年標準価格 35,800 円/㎡				[地域要因] 近隣量販店舗は概ね好調であるが周辺土地への地価の波及効果は特段なく、テナント需要は弱含みで推移している。							
	-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。							
	代表標準地標準地番号	標準地	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	-1.1 %	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, 株式会社海老沼不動産鑑定. Includes values for 藤岡(県)5-2, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 海老沼 宏次.

1 基本的事項

Table with 7 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 円/m². Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年6月14日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 藤岡市中栗須字藤岡境117番3外. (2) 近隣地域: 東30m, 西0m, 南50m, 北100m. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗住宅併用地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 41,800 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は藤岡市内及び周辺市町村部の商業地域である. (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が建ち並ぶ普通商業地域であるが. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 公示価格 35,100 円/m². (9) 指定基準地: 指定基準地番号 富岡(県)5-1, 前年指定基準地の価格 36,600 円/m². (10) 対象標準地の前年標準価格等の前年標準価格: 41,700 円/m², 変動率 年間 -1.7%, 半年間 %.

