

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年 7月 13日提出
伊勢崎(県)5-1 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 伊勢崎(県)5-1, 群馬県, 第1, 87不動産鑑定事務所.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 13,400,000円, 1㎡当たりの価格, 45,800円/㎡. Includes 1 基本的事項 and 1) 価格時点, 2) 実地調査日, 3) 鑑定評価の条件.

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 analysis of land use, location, and pricing. Includes sub-sections like (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (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) 指定からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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
伊勢崎(県)5-2	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸
鑑定評価額	26,200,000 円	1㎡当たりの価格	44,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 36,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月21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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		伊勢崎市今泉町二丁目944番9			②地積 (㎡)	586	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80, 200) (その他)										
	1:1.5	営業所兼住宅 S2	小売店舗、営業所、住宅等が混在する路線商業地域	南15m国道	水道、ガス、下水	新伊勢崎 800m											
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m		②標準的使用		低層店舗住宅併用地										
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形		④地域的特性		特記事項 市街地中心部に近い国道沿いの路線商業地域										
	⑤地域要因の将来予測		小売店舗、営業所、住宅等が建ち並ぶ既成商業地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はないことから、当分の間現状維持と予測する。		街路		15m国道	交通施設	新伊勢崎駅 南方800m	法令規制 近商 (80, 200)							
(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		44,700 円/㎡												
	収益還元法		収益価格		24,600 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	同一需給圏は伊勢崎市内の中心部及び幹線道路沿いの既成商業地域。主な需要者は店舗併用住宅等を求める地場の個人事業者、法人企業等である。近隣地域は市街地中心部に近い国道462号沿いに位置しており、車両交通量が多いが、小売店舗、営業所等のほか一般住宅、共同住宅等も見られ、繁華性は中位程度である。取引規模が様々であるため需要の中心となる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	近隣地域及びその周辺では自己使用不動産としての需要が中心で、賃貸物件は少なく、賃貸市場が成熟していないため、収益価格は低位に試算された。市場参加者である個人事業者等は賃貸想定による収益性よりも周辺相場を指標として取引する傾向が強く、上記収益価格の規範性が低いことから、市場の実態を反映した実証的かつ客観的な価格である比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地との均衡を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	伊勢崎5-3	② 時点修正	[99.5] / 100	③ 標準化補正	100 / [100.0]	④ 地域要因の比較	100 / [133.1]	⑤ 個別的要因の比較	[100.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	44,600	⑦ 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 -1.0 交通 +2.0 環境 +28.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格	59,600 円/㎡															
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 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/㎡															
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 44,900 円/㎡		③ 変動状況		[一般的要因] 県内景気は、新型コロナウイルス感染症の影響による厳しい状況が緩和される中で、緩やかに持ち直している。								
	①-2 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/㎡		[] / []		[地域要因] 小売店舗、営業所、住宅等が建ち並ぶ既成商業地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はない。								
								[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
②変動率		年間	-0.4 %	半年間	%												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	87不動産鑑定事務所
伊勢崎(県)5-3	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵 印
鑑定評価額	14,400,000 円	1㎡当たりの価格	41,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		伊勢崎市昭和町1630番1外			②地積 (㎡)	350	⑨法令上の規制等												
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 200)												
	1:1.5	店舗兼住宅 W2	店舗・併用住宅・住宅等が混在する県道沿いの近隣商業地域	南16m県道	水道、ガス、下水	伊勢崎 1.3km		(その他)												
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 200 m、南 40 m、北 10 m			②標準的使用		低層店舗住宅併用地												
	③標準的画地の形状等		間口約 15.5 m、奥行約 23.0 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項 住宅、事業所等が混在する路線型近隣商業地域												
	⑤地域要因の将来予測		住宅、事業所等が混在する路線型近隣商業地域で、商業背後地は近隣住民または県道を利用する通勤客等を中心とするため商況性に乏しく、当該地域の需要は弱く、地価は依然として下落傾向にて推移すると予測される。			交通施設		伊勢崎駅 東方1.3km 法令規制 近商 (80, 200)												
(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		41,000 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	同一需給圏は旧市中心部外周を中心とする市内一円の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域や用途混在地域。主な需要者は店舗や事務所等の利用を目的とする法人及び個人事業者等である。近隣地域は、背後地域を主な商圏とする近隣型の商業地域で、店舗併用住宅や低層店舗並びに事業所が見られ商圏は狭いため繁華性は低い。新規出店は殆ど見られず、住宅地や駐車場としての利用が目立つ。取引は少なく、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	近隣地域及びその周辺では、住居系の利用も多くかつ自己使用不動産としての需要が中心であるため、収益価格は低位に試算された。つまり市場参加者である事業者等は賃貸想定による収益性よりも周辺相場を指標として取引する傾向が強い。よって上記収益価格の規範性は低いことから、市場の実態を反映した実証的な比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地を規準とした価格との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。																			
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 伊勢崎5-3		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 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 +2.0	環境 +38.0	行政 +3.0	その他 0.0
	公示価格 59,600 円/㎡		[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [145.0]	[100.0] / 100	40,900	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 0.0	交通 +2.0	環境 +38.0	行政 +3.0	その他 0.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 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 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[]	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対象基準地等の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規 前年標準価格 41,400 円/㎡		③ 変動状況形成要因		[一般的要因] 景気は先行き不透明感が增大している。県南部の中核都市で工業を中心とする。人口は微減傾向にある。													
	①-2 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/㎡		② 変動率 年間 -1.0 % 半年間 %		[地域要因] 中心部近郊に位置する県道沿いの路線型近隣商業地域で、商況性に乏しく地域要因に特段の変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。													

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社設楽総合鑑定所
伊勢崎(県)5-4	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 設楽 篤司
鑑定評価額	5,340,000 円		1㎡当たりの価格	59,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和4年 7月 7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 50,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		伊勢崎市本町4番16			②地積 (㎡)	90	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲		東 40 m、西 30 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用		中低層店舗併用住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口約 5.0 m、奥行約 18.0 m、規模 90㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項 風俗店舗、店舗兼事務所、共同住宅等が混在するが繁華性は低い地域			
	⑤地域要因の将来予測		伊勢崎市の中心を維持しているものの繁華性は年々低下している。まちなか中心部の夜の街化は今後も続く見込み。コロナ禍の影響で地価は少し下落しているが、先行きは不透明。			⑥地域特性		特記事項 風俗店舗、店舗兼事務所、共同住宅等が混在するが繁華性は低い地域			
(3) 最有効使用の判定	中低層店舗兼共同住宅地					(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		59,500 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		33,500 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	同一需給圏は伊勢崎市の市街地を中心とする商業多様性がある地域一円である。需要者は伊勢崎市域で商業系用地を求める地元中心の法人又は個人である。コロナ禍は収束が見えず個人消費は弱さが見られる。旧市街は商況低下持続の見込みから有効需要は減少している。このため市場滞留期間は少し長期化傾向と予測する。画地規模は不揃いで又取引も少ないため、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事例から求めたもので信頼できる。収益価格は画地規模が小さく又使用容積が低いため低水準に試算されたが、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弱いと判断した。以上、収益性重視の商業地域だが、需給関係は取引価格中心に動くので、比準価格を重視して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、周辺の公示地や県基準地等とは均衡を得ていると判断した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 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) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 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) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 60,000 円/㎡		③ 価格変動要因の [一般的] 要因 コロナ禍の収束は見えないがワクチンによる景気の回復期待は増大傾向。不動産市場は利便性による二極化が今後も続く予測する。 [地域] 要因 市中心部だが風俗店増加で夜型の性格が強まり、昼間は客足減少で多様性も低下している。街路条件や行政的条件等の変化はない。 [個別] 要因 市場競争力に影響を及ぼす個別的要因の変化は特にない。				
	①-2 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 伊勢崎5-3						
	公示価格 60,300 円/㎡		②変動率		年間 -1.2 % 半年間 -1.7 %						

鑑定評価書 (令和4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, 吉澤不動産鑑定士事務所株式会社. Includes 伊勢崎(県)5-5, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 吉澤 卓. Also includes 鑑定評価額 46,900,000 円, 1㎡当たりの価格 56,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月17日, 令和4年7月8日, 正常価格, 45,000 円/㎡, 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 伊勢崎市連取町字上北河原1260番1. (2) ①範囲: 東130m, 西250m, 南50m, 北20m. (3) ⑤地域要因の将来予測: 店舗、事務所等が連担する中心部近郊の路線商業地域であるが、当面は現環境のまま推移すると予測される。 (4) ④地域特性: 特記事項 小売店や飲食店を中心に事務所、スーパー等も見られる県道沿いの路線商業地域. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法 比準価格 56,600 円/㎡, 収益還元法 収益価格 28,300 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: 同一需給圏は市内の路線商業地域を中心とする商業地域一円である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 自用の店舗が中心で、散見される賃貸物件は空店舗から転化されたものが主体のため、収益性に特化した賃貸物件に係る市場成熟度は低い。 (8) 公示価格: 代表標準地 伊勢崎5-3, 公示価格 59,600 円/㎡. (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等: ①-1 対象基準地の検討, ①-2 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, ②変動率 年間 +0.4%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和4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 伊勢崎(県)5-6, 群馬県, 第1, 群馬土地株式会社, 氏名, 不動産鑑定士 福田 清隆. Also includes 鑑定評価額: 31,300,000 円, 1㎡当たりの価格: 52,500 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 令和4年7月1日, 令和4年6月17日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月8日, 正常価格, [令和4年1月] 路線価又は倍率 42,000 円/㎡ 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (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) 対象基準地の前年標準価格等. Includes details on location (伊勢崎市連取町3062番17), area (596㎡), and various price comparison methods.