

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西尾不動産鑑定事務所
館林(県)5-1	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	8,540,000 円	1㎡当たりの価格	44,500 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8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	36,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		館林市大手町35番1外「大手町6-33」			②地積 (㎡)	192	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	店舗兼住宅 W2	飲食店、営業所等が建ち並ぶ路線沿いの商業地域	東18m県道	水道、ガス、下水	館林 1.2km			
(2) 近隣地域	①範囲		東 200 m、西 0 m、南 1,200 m、北 50 m			②標準的使用		低層店舗事務所併用地	
	③標準的画地の形状等		間口約 13.0 m、奥行約 14.0 m、規模 192 ㎡程度、形状 ほぼ正方形			④地域的特性		特記事項 特にない	
	⑤地域要因の将来予測		市中心部に位置する商業地域であるが、比較的小さな画地が多いため需要が制約されている。なおコロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。						
(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		44,900 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、当市における低層の店舗・事務所等が建ち並ぶ商業地域である。中心となる需要者は、当市及び周辺市町を営業基盤とする事業者である。近年の需給動向は、コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場で需要の中心となる価格帯は、規模等により相当異なるため見出せない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己事業目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方土地の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。従って比準価格を重視し、収益価格を関連づけて鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		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	⑧地域要因
	公示価格 円/㎡		[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他	街路交通環境 行政 その他
(9) 指定基準地	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	⑧地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		標準化補正 街路交通環境 画地行政 その他	街路交通環境 行政 その他
(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		③ 変動状況		[ 一般的要因 ] コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。 [ 地域要因 ] 店舗の新規出店があった。車両交通量も一定程度認められる。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。				
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 45,000 円/㎡		変動状況						
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		変動状況						
②変動率		年間	-1.1 %	半年間	%				

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	港共同鑑定株式会社 群馬支所
館林(県)5-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士
鑑定評価額	10,700,000 円	1㎡当たりの価格	49,700 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7日	(6) 路線価	[令和4年1月] 40,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍
(2) 実地調査日	令和4年4月8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		館林市本町二丁目1780番63「本町2-5-46」			②地積 (㎡)	216	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)	(その他)				
	1:1.5	店舗兼住宅 S3	中低層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前商業地域	南18m県道	水道、ガス、下水	館林 200m						
(2) 近隣地域	①範囲		東 140 m、西 70 m、南 50 m、北 0 m			②標準的使用	中低層店舗事務所併用地					
	③標準的画地の形状等		間口約 11.9 m、奥行約 18.9 m、規模 216 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	15m県道	交通施設	館林駅200m	法令規制	商業 (80,400)			
	⑤地域要因の将来予測		地域要因は現状を維持しつつも、取引は活発ではなく価格は横ばいもしくはやや下落傾向と予想される。									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		51,000 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	同一需給圏は市内および太田市、大泉町を含む広域な中心市街地商業地域ならびに主要・準幹線道路沿商業地域。市内の小売店舗は、郊外大規模店舗への顧客流出と後継者不足により閉店も目立つ。なお、市中心部の商業地域での賃貸・売買需要は旺盛ではなく、売買にあっては移転や相続によるものが中心と見られる。市場での需要の中心価格帯は、規模等により相当異なるため見出せない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象不動産は館林市中心市街地の商業地域に位置する。近隣地域は自用の店舗が中心であり商業店舗・事務所の賃貸マーケットは未成熟であって、収益性を重視した取引市場も発達していないことから収益価格は低位に試算された。今回類似地域の適切な取引事例を収集できたことから、比準価格を重視し、収益価格を参考に地価公示規準価格との均衡に留意して鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格	① 代表標準地 □ 標準地		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	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 -0.5 環境 -7.0 行政 -3.0 その他 0.0
	館林5-2 公示価格 44,700 円/㎡		[ 99.3 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 89.8 ]	[ 100.0 ] 100	49,400					
(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) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討			③ 価格変動要因の形成要因	[ 一般的 ] 新型コロナ感染症の影響で不動産取引の中止や停滞が見られたが、不動産価格や賃料への大きな影響は確認できない。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 50,200 円/㎡ 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[ 地域 ] 大きな変動はないが、需要は伸び悩み価格水準はやや下落傾向が続く。							
	②変動率 年間 -1.0 % 半年間 %				[ 個別的 ] 要因の変動は特にない。							

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, 港共同鑑定株式会社 群馬支所, 館林(県)5-3, 群馬県, 群馬第3, 氏名, 不動産鑑定士, 鑑定評価額, 21,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 38,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with 4 columns: (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, (2) 実地調査日, 令和4年 4月 8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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地, (2) 地積, (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) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の検討

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (館林(県)5-4), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第3), 業者名 (株式会社アイエヌ鑑定), 氏名 (坂村 光昭), 鑑定評価額 (51,800,000 円), 1㎡当たりの価格 (46,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 columns: (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10日), (6)路線価 (令和4年1月), (2)実地調査日 (令和4年6月15日), (5)価格の種類 (正常価格), (7)路線価 (37,000 円/㎡), (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在及び地番並びに「住居表示」等 (館林市東美園町17番6), ②地積 (1,126 ㎡), ③形状 (1:1), ④敷地の利用の現況 (店舗S2), ⑤周辺の土地の利用の状況 (店舗、自動車販売会社等が建ち並ぶバイパス沿いの路線商業地域), ⑥接面道路の状況 (北23m国道), ⑦供給処理施設状況 (水道、下水), ⑧主要な交通施設との接近の状況 (館林 2.4km), ⑨法令上の規制等 (準工(60,200), その他). (2) 近隣地域: ①範囲 (東80m, 西180m, 南40m, 北70m), ②標準の使用 (低層店舗事務所地), ③標準的画地の形状等 (間口約35m, 奥行約34m, 規模1,200㎡程度, 形状ほぼ長方形), ④地域的特性 (特記事項: 国道沿いの路線商業地域, 街路: 23m国道, 交通施設: 館林駅南東方2.4km, 法令規制: 準工(60,200)), ⑤地域要因の将来予測 (店舗、カーディーラー等が建ち並ぶバイパス沿い路線商業地域であり、ICへのアクセスに優れた地域は発展的に推移すると予測する。地価は横這い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 46,900 円/㎡, 収益還元法: 収益価格 22,900 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、館林市内及び周辺町の幹線道路沿いの商業地域及びその背後の商業地域である。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、店舗、自動車販売会社等が建ち並ぶバイパス沿いの路線商業地域であり、商業施設の集積の程度、商業背後地の範囲、車両交通量等が多く、需要は底堅い。取引が少なく取引目的も多様であるため、市場の中心的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 (低層事務所・店舗等も見受けられるが新規テナント需要が低迷しており、商業事業者向け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。比準価格は市内の類似地域に存する規範性の高い事例を中心に採用し試算したもので市場の実勢を反映しており説得力を有する。よって、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 (①代表標準地 館林5-2, 公示価格 44,700 円/㎡, ②時点修正 [99.3]/100, ③標準化補正 100/[100.0], ④地域要因の比較 100/[96.6], ⑤個別的要因の比較 [100.0]/100, ⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡) 45,900, 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 -2.0, 交通 +11.5, 環境 -15.0, 行政 +4.0, その他 0.0). (9) 指定からの検討 (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: 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 円/㎡, 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 % 半年間 %, ③価格形成要因の [一般的] 群馬県東部に位置する市の一つで、人口は減少傾向である。新型コロナウイルス感染症の影響は引き続き不透明である。 [地域] 国道354号バイパス沿いは、土地需要は底堅く推移しており、店舗の新規出店も見られ地域は発展的であり地価は横這い傾向である。 [個別的] 個別的的要因に変動はない。)