

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (藤岡(県)5-1), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第2), 業者名 (たつき不動産鑑定士事務所), 氏名 (立木 圭), 鑑定評価額 (5,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (35,800 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 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11日), (6)路線価 [令和4年1月] (31,000 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), (6)路線価 (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

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (藤岡市藤岡425番1), (2) 範囲 (東30m, 西50m, 南150m, 北10m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は藤岡市及び周辺市町村の圏域に存する商業地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (店舗等の事業用の賃貸物件は少なく...), (8) 公示価格 (標準地), (9) 指定基準地からの検討 (富岡(県)5-1), (10) 対象基準地からの検討 (継続/新規, 変動率)

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
藤岡(県)5-2	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	21,700,000 円	1㎡当たりの価格	41,700 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	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		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	藤岡市中栗須字藤岡境117番3外				②地積 (㎡)	520	⑨法令上の規制等	2住居 (60, 200)	
	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	水道、下水	群馬藤岡 1.3km	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 50 m、北 100 m				②標準的使用	低層店舗地			
	③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				④地域的特性	特記事項	市役所近郊の既成商業地域	街路	9m県道
	⑤地域要因の将来予測	顧客は郊外の大規模商業施設に流れ、既存の商業地は繁華性の低下が続いている。新型コロナウイルス感染症の影響もあり、今後も店舗需要は低迷すると予想され、住宅や共同住宅などの割合が増える可能性がある。								
(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	42,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	20,800 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	同一需給圏は藤岡市内及び周辺市町村部の商業地域である。需要の中心は小規模の店舗・事務所併用住宅の取得を目的とする藤岡市及び周辺市町の個人等である。経済規模の大きい高崎市や郊外型量販店に顧客が流出していることから、中心商業地の需要は限定的であり、需要の回復は見通せない。市場での中心価格帯は、画地規模や建物等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	近隣地域は低層の店舗が建ち並ぶ普通商業地域であるが、昨今の経済情勢を反映し土地価格に見合うような賃料を徴収できず、収益価格は低位に求められたと見られる。比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例から求めたもので、実証性のある価格である。よって、実証性の高い比準価格を直し、収益価格を比較考量し、地価公示標準地及び指定基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) 公示価格とした	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" 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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	富岡5-2	[98.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [84.9]	[100.0] / 100	41,800	標準化補正	交通 0.0	環境 -23.0	行政 +4.0
(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	地域要因	街路 +1.0
	富岡(県)5-1	[97.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [88.3]	[100.0] / 100	41,400	標準化補正	交通 0.0	環境 -16.0	行政 +1.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	③ 変動状況		[一般的] 人口は微減傾向にあり、高齢人口は増加し続けている。住宅需要は弱含みで、既存の商業地は空洞化が進行している。						
	継続 <input type="checkbox"/> 新規 <input type="checkbox"/>	前年標準価格 42,600 円/㎡		[地域] 郊外型商業施設の定着で、既成の市街地は商況が低迷している。						
	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	③ 変動状況		[個別的] 個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 <input type="checkbox"/>	標準地番号								
	公示価格	円/㎡								
	②変動率	年間	-2.1 %	半年間	%					

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
藤岡(県)5-3	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	31,900,000 円	1㎡当たりの価格	33,300 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10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	(6) 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	藤岡市森字仲沖452番4				② 地積 (㎡)	959	⑨ 法令上の規制等	2中専 (60, 200)			
	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	北藤岡 1.1km (その他)					
(2) 近隣地域	① 範囲	東 0 m、西 300 m、南 70 m、北 50 m				② 標準的使用	2階建程度の店舗事務所併用地					
	③ 標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 35 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	④ 地域的特性	特記事項	特にない	街路	13.5m市道	交通施設	北藤岡駅 南西方1.1km	法令規制	2中専 (60, 200)			
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の店舗事務所併用地											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,000 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
	収益還元法	収益価格	18,400 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	同一需給圏は藤岡市の市街地及びその外縁部に位置する商業地域である。主な需要者は地元事業主や県内外でロードサイドビジネスを展開する法人などが中心である。区画整理事業が進行している背後住宅地が比較的人気あり、ある程度地価の下支えにもなっているが、当該地域の収益性やテナント需要の増加等にまでは至っておらず、土地需要は弱含みである。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、テナント需要が低迷しており、また募集賃料と成約賃料との乖離も見られるなど、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標準とし、収益価格を比較考量して、標準地及び指定基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 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	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	藤岡5-1	[99.2]	100	100	[100.0]	33,300	標準化補正	交通	0.0	環境	+20.5	
(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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	富岡(県)5-1	[97.2]	100	100	[100.0]	33,300	標準化補正	交通	0.0	環境	+8.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	[一般的要因] 市内の住宅地ではコロナウイルス感染症の影響は殆ど見られなかったが、今後は物価高等による地価への影響が懸念される。										
	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	[地域要因] 近隣のフレスポ藤岡は概ね順調であるが、顧客の流れからやや外れ繁華性は劣っており、テナント需要は弱含みである。										
	② 変動率	年間	-1.2 %	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	不動産鑑定士事務所
藤岡(県)9-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額	106,000,000 円	1㎡当たりの価格	17,900 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10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	藤岡市中大塚字瀧前1073番3				②地積 (㎡)	5,938	⑨法令上の規制等	工専 (60, 200)								
	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	群馬藤岡 4km	(その他)									
(2) 近隣地域	①範囲	東 90 m、西 0 m、南 800 m、北 400 m				②標準的使用	工場地										
	③標準的画地の形状等	間口約 60 m、奥行約 100 m、規模 6,000 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	高速道路沿いに造成された「西部工業団地」	街路 9.0m市道	交通施設 群馬藤岡駅 西方4km	法令規制 工専 (60, 200)						
	⑤地域要因の将来予測	製造業を中心とする工業団地として推移しており、今後とも現状維持傾向が続くと予測される。周辺街路の整備が進みインターチェンジへのアクセス性も良好であり、需要は底堅い状況が続くと推測する。															
(3) 最有効使用の判定	工場地					(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	17,900 円/㎡														
	収益還元法	収益価格	/ 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	同一需給圏は製品の出荷利便性、労働力確保等の代替性が及ぶ範囲として群馬県全域に及ぶと判断される。需要者は関東に拠点を構えることを所望する企業及び地元企業が想定される。高速交通網や首都圏への接近の優位性、物流拠点の需要増加の影響等から工業地の需要は高まりが見られ、需給は安定化しつつある。取引の中心的価格帯は、規模、目的等により多様であるため把握は困難である。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自社工場が多い地域で自己使用目的での取引が一般的であることから、同一需給圏内の類似地域から自己利用を目的とした取引事例を採用し求められた比準価格は、実証的且つ客観的な価格であり高い説得力を有する。一方で、工場等の賃貸市場は成立していないため収益価格は試算しない。従って比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。尚、当該決定額は、指定基準地等との均衡が得られており妥当と判断される。																
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	高崎9-3	② 時点修正	[100.4] / 100	③ 標準化補正	100 / [101.0]	④ 地域要因の比較	100 / [148.3]	⑤ 個別的要因の比較	[100.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	17,900	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +1.0 環境 +44.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	26,700 円/㎡															
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	高崎(県)9-1	② 時点修正	[100.8] / 100	③ 標準化補正	100 / [102.0]	④ 地域要因の比較	100 / [138.4]	⑤ 個別的要因の比較	[100.0] / 100	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	17,900	⑦ 内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	25,000 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	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 17,700 円/㎡		③ 変動状況形成要因の	[一般的要因] 多野藤岡地域の中心的都市となっているが中心市街地の衰退が目立つ。郊外は大型店の進展等により利便性が向上しつつある。 [地域要因] ICや周辺都市へのアクセスが良く、立地条件に優れ工場需要が増加している。 [個別的要因] 個別的要因の変動はない。												
	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	<input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			② 変動率	年間 +1.1 %	半年間 %										