

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (富岡(県)5-1), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第2), 業者名 (株式会社コンサルティング4U), 氏名 (茂原 太年), 鑑定評価額 (7,980,000 円), 1㎡当たりの価格 (36,600 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] (30,000 円/㎡), (2)実地調査日 (令和4年6月14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 (富岡市富岡字中町1004番1), (2) 近隣地域 (東150m, 西100m, 南20m, 北50m), (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 36,600 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、富岡市を中心に周辺市町村を含む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。), (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、富岡市内の商業地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。), (8) 公示価格 (代表標準地 富岡5-2, 公示価格 36,000 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の検討 (継続 前年標準価格 37,600 円/㎡, 変動率 年間 -2.7%)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
富岡(県)5-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	98,100,000 円	1㎡当たりの価格	40,000 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10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24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		富岡市富岡字清水2266番1外			②地積 (㎡)	2,453 ( )	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	(都)準住居 (60, 200)  (その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲		東100m、西300m、南50m、北10m			②標準的使用		中層店舗住宅併用地	
	③標準的画地の形状等		間口約30m、奥行約33m、規模1,000㎡程度、形状ほぼ長方形			④地域的特性		特記事項	
	⑤地域要因の将来予測		国道254号バイパス沿いの路線商業地域			街路		24m国道	
(3) 最有効使用の判定	①鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格	40,000 円/㎡	(4) 対象基準地の個別的要因	規模	
			収益還元法		収益価格	22,600 円/㎡		間口・奥行の関係	
			原価法		積算価格	/ 円/㎡		三方路	
			開発法		開発法による価格	/ 円/㎡			
(6) 市場の特性	同一需給圏は、富岡市及びその周辺市町村を含めた幹線道路沿いの路線商業地域である。典型的な市場参加者は、コンビニ、飲食店などを展開する全国的な法人等が中心である。当該路線商業地の地価は弱含みで推移している。当地域及び同一需給圏内の取引件数は少なくまた、取引の形態も様々であることから市場の中心価格帯を見出すのは困難な状況である。								
	(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や併用住宅が建ち並ぶ路線商業地域であるが、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規範性の高い事例を収集することができ説得力が高い。よって比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他
	公示価格 円/㎡		[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100	[ ]	標準化補正	地域要因
(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	街路交通環境画地行政その他
	富岡(県)5-1 前年指定基準地の価格 37,600 円/㎡		[ 97.4 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 90.8 ]	[ 98.7 ] / 100	39,800	標準化補正	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(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。				
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 40,700 円/㎡		② 変動率		[ 地域要因 ] 当地域の利用状況に大きな変化は見られない。取引は低調で、地価は弱含みで推移している。				
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		[ 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/㎡		年間 -1.7 % 半年間 %							