

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 津久井不動産鑑定
太田(県)5-1	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭 印
鑑定評価額	37,300,000 円		1㎡当たりの価格	94,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月7日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	75,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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	太田市飯田町699番				地積(㎡)	396	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) (その他)			
(2) 近隣地域	1:1.5	事務所 S3	事務所営業所等を中心に飲食店舗も多く混在する商業地域	東18m市道	水道、ガス、下水	太田 850m				
(3) 最有効使用の判定	範囲	東100m、西0m、南200m、北200m				標準的使用	中層店舗事務所併用地			
	標準的画地の形状等	間口約15.5m、奥行約25.5m、規模396㎡程度、形状ほぼ整形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.8m市道	交通施設	太田駅850m	法令規制 商業(80,400)		
(4) 対象基準地の個別的要因	地域要因の将来予測	中心商業地の店舗等についてはコロナ禍等の影響により空き店舗等が増加しているが、太田駅周辺の再開発事業の影響も見られることから今後の地価動向に十分に注視する必要があると思われる。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	97,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
	収益還元法	収益価格	62,300 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、太田市の中心商業地域を中心に、太田市中心部、及び太田市内中心部の国道、県道沿いの商業地域の圏域。需要者の中心は、物販店、飲食店、営業所等の出店を希望する法人及び個人が中心である。コロナ禍の影響あるが基幹産業の業績は底堅く、中心地の再開発等の波及効果から、土地の需要は底堅い。一方、客足は大型商業施設等に流れている。また、取引件数が少ないことから需要の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	対象基準地の存する近隣地域は、事務所、飲食店舗等が立地する太田市の中心地に近い商業地域で、賃貸は比較的少なく、閉鎖店舗等の賃貸が見られる程度である。自用店舗が中心であり、賃貸市場としての商業事業者向けの賃貸市場の熟成度は低い。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定標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	代表標準地 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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 -1.5 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [90.6]	[100.0] 100	92,900				
(9) 指定からの検討	指定標準地番号	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	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 -1.5 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定標準地の価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.6]	[100.0] 100	92,900				
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況 要因	[要因]	商業地の新型コロナウイルス感染症の影響等はあるものの、土地需要への影響は現状軽微であるものと思われる。				
	前年標準価格	94,500 円/㎡			[地域]	太田市の中心部、太田駅北口、南口の再開発が進んでおり、土地の需要は底堅い。				
	-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]	適正規模であり、店舗、事務所の需要は見込める。					
	標準地番号	標準地								
	公示価格	円/㎡								
	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	西尾不動産鑑定事務所
太田(県)5-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人 印
鑑定評価額	53,300,000 円		1㎡当たりの価格	88,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月7日	(6)路線価	[令和3年1月] 67,000 円/㎡ 路線価又は倍率 倍
(2)実地調査日	令和3年6月25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	所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市飯田町187番1				地積 (㎡)	603 ()	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) (その他) (90,400)					
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西0m、南200m、北300m			標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口約23m、奥行約27m、規模603㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特にない					
	地域的要因の将来予測	市中心部の商業地でテナント空室率は堅調に推移していたが、長期化するコロナ禍の影響で上昇傾向にあった価格は上昇傾向を弱めている。			街路	2.2m国道	交通施設	太田駅南方1km 法令 商業 (80,400) 規制				
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	89,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	43,200 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・事務所ビル等が建ち並び商業地域である。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のほか全国展開する事業者も含まれる。近年安定していた需給動向は、長期化するコロナ禍によって需要減少傾向に移行する可能性がある。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、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	代表標準地 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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	
	太田(県)5-3 前年指定基準地の価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [97.5]	[102.0] 100	88,100						0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格形成要因の	[要因]	地元基幹企業の好業績に一服感が認められ、設備投資意欲はやや低下傾向にある。また長期化するコロナ禍による影響が懸念される。						
	前年標準価格 88,400 円/㎡					[地域]	官民一体となった中心商業地の活性化事業が行われているが、長期化するコロナ禍によって不透明感が増している。					
	-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 代表標準地 標準地						[個別的]	個別的な要因に変動はない。				
標準地番号 公示価格 円/㎡			変動率 年間 0.0% 半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 津久井不動産鑑定
太田(県)5-3	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭 印
鑑定評価額	21,100,000 円		1㎡当たりの価格	84,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月7日	(6)路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	67,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3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	所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市新井町520番14				地積(㎡)	250	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) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西100m、南0m、北200m		標準的使用	低層店舗地							
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約23m、規模250㎡程度、形状長方形		地域的特性	特記事項	特になし。	街路1.8m市道					
	地域的要因の将来予測	基幹産業の業績の底堅さ、太田駅周辺の再開発事業の影響及び波及効果等により、今後の中心商業地の動向について十分に注視する必要があると思われる。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	86,200 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	ない						
	収益還元法	収益価格	47,400 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、太田市の中心商業地域を中心に、太田市中心部、及び太田市内中心部の国道、県道沿いの商業地域の圏域。需要者の中心は、物販店、飲食店、営業所等の出店を希望する法人及び個人が中心である。コロナ禍の影響等はあるが、中心地の再開発の波及効果から土地の需要は底堅い。一方、客足は大型商業施設等に流れている。また、取引件数が少ないことから需要の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	対象基準地の存する近隣地域は、小売店舗等が立地する太田市の中心地に近い路線商業地域で、賃貸は比較的少なく、閉鎖店舗等の賃貸が見られるが、自用店舗が中心であり賃貸市場としての商業事業者向けの賃貸市場の熟成度はやや低い。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	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	対象基準地の規準価格(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	[] 100						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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	円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動状況の要因	[一般的] 商業地の新型コロナウイルス感染症の影響等はあるものの、土地需要への影響は現状軽微であるものと思われる。						
	前年標準価格 84,200 円/㎡					[地域] 太田市の中心部、太田駅北口、南口の再開発が進んでおり、土地の需要は底堅い。						
-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 太田5-3		[個別的] 中心地に近く店舗、事務所の需要は見込める。						
標準地番号 太田5-3		公示価格 84,100 円/㎡		変動率		年間 0.0 %		半年間 +0.1 %				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)前原不動産鑑定システム		
太田(県)5-4	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	前原 徹児	印
鑑定評価額	99,500,000 円		1㎡当たりの価格		61,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価	[令和3年1月]	49,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15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	所在及び地番並びに「住居表示」等		太田市小舞木町263番			地積(㎡)	1,626	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		1住居(60,200)						
	1:1.2	店舗S1	中規模の低層店舗等が増えつつある路線商業地域	東16m市道、背面道	水道、ガス、下水	太田1.7km		(その他)(70,200)						
(2)近隣地域	範囲	東50m、西0m、南150m、北60m			標準的使用	低層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約50m、規模			1,500㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m市道	交通施設	太田駅南東方1.7km	法令規制	1住居(60,200)					
	地域要因の将来予測	近年、低層店舗等の進出が多く、路線商業地として発展傾向にあった地域である。なお地価はコロナ禍の影響等により需要は減少傾向にあることから、下落傾向で推移していく可能性を有するものと予測する。												
(3)最有効使用の判定	低層店舗地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,100 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	37,800 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	同一需給圏は太田市における幹線道路沿い及びその背後の商業地域。需要者は、県内の飲食店、小売店等を営む個人及び法人である。中心部に比較的近い路線商業地は、近年、割高な価格で成約する取引も出ている等、地価水準に値頃感があつたが、景気後退による影響等から需要は減少し地価水準は下落傾向に転じつつある。なお取引件数が少なく、市場の中心となる価格帯は見いだすづらい状況にある。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象不動産の存する近隣地域は、駐車場等のオープンスペースが広く、建築物から得られる収益とオープンスペースとの関係が一律ではなく、土地に帰属する適正な純収益を査定することが困難な側面を有することから、収益価格は流動的で規範性がやや劣る傾向にある。よって本件においては、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、代表標準地との均衡に留意のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8)公示価格	代表標準地	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	太田5-3								交通	0.0	交通	+4.5	
	公示価格	84,100 円/㎡	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [140.1]	[102.0] 100	61,300		環境	0.0	環境	+23.0		
									画地	0.0	行政	+9.0		
									行政	0.0	その他	0.0		
									その他	0.0				
(9)指定からの検討	指定基準地番号	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		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通		交通			
									環境		環境			
									画地		行政			
									行政		その他			
									その他					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的] 発展傾向にあり人口は増加しているものの、景気後退等の要因から、全体的に不動産需要は減少傾向に転じつつある。										
	-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			[地域] 発展傾向にある路線商業地域であったが、コロナ禍の影響等により不動産需要は減少傾向に転じつつある。										
	代表標準地 標準地			[個別的] 個別的的要因に変動はない										
	標準地番号	標準地												
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	-0.5 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たなか不動産鑑定士事務所
太田(県)5-6	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一 印
鑑定評価額	76,400,000 円		1㎡当たりの価格	57,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月12日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3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	所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市内ヶ島町214番1				地積(㎡)	1,329	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	準工(60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東450m、西350m、南300m、北150m 標準的使用 平家建程度の低層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口約56.0m、奥行約27.0m、規模1,500㎡程度、形状ほぼ長方形								
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	準工(60,200)居住誘導区域				
	地域要因の将来予測	郊外幹線道路沿いの商業地域だが中小工場も散見され、用途純化の傾向は見られないことから、当面は現状維持傾向で推移するものと予測される。地価は若干の弱含み傾向で推移するものと予測する。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	角地	+2.0			
	収益還元法	収益価格	29,100 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	同一需給圏は太田市の郊外で中北東部を中心とする商業地域。需要者は店舗、自動車関連を中心に幅広い業種の商業事業者が想定される。交通量の多い県道沿いであるが市内での選好性は相対的に低く、土地需要は減退している。取引される価格帯にはばらつきがあり、中心となる価格帯は見出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	比準価格は5事例を採用しており、規範性は高い。収益価格は店舗を想定しているが、賃貸物件の需要は好転せず賃貸市場の成熟度は低いため収益の査定に不安定要素が残る。テナント物件等は少なく自己使用目的での取引が想定されるため、市場性を反映し実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、代表標準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	代表標準地 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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 +1.0 交通 +12.5 環境 +21.0 行政 +9.0 その他 0.0
	公示価格	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [149.9]	[102.0] 100	57,300	標準化補正			
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正			
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[要因]	市街地は高度利用推進から需要増だったがコロナ禍で暗転も。駅南の飲食店を中心に空室率が増加傾向にある。コロナ禍で取引は減少。				
	前年標準価格	57,800 円/㎡				[地域] 郊外の幹線道路沿いで交通量は多いものの、繁華性はやや劣り、選好性はやや劣る。				
対年の検討	-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]	[要因]	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	標準地								
	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	-0.5 %	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
太田(県)5-7	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 長壁 治 印
鑑定評価額	71,000,000 円	1㎡当たりの価格	61,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	50,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	太田市飯塚町621番3外				地積 (㎡)	1,150 ()	法令上の規制等	近商 (60,200)		
	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		(その他) (地区計画等) (70,200)			
	1.2:1	店舗 W1	飲食店、小売店舗が建ち並び路線商業地域	南18m市道、西側道	水道	太田 2.4km					
(2) 近隣地域	範囲	東 220 m、西 100 m、南 50 m、北 30 m 標準的使用 低層店舗地				標準的画地の形状等 間口約 33 m、奥行約 30 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	近商 (60,200) (地区計画等)					
	地域要因の将来予測	中心部からはやや離れているが、店舗等が進出し顧客流動性に優るなど、今後路線商業地域として発展していくものと予測されるが、コロナ禍等により需要はやや減退し、地価は横ばい傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	62,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	33,900 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	同一需給圏は太田市及び大泉町内の幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は、低層の店舗、事務所等を目的とする地元の法人、個人事業者等である。近隣地域周辺には大型商業施設も見られ、商業施設の集積が進むなど発展の可能性を有し、土地需要はやや強含みで推移しているが、コロナ禍による下押し圧力が懸念される。市場の取引の中心となる価格帯は、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	近隣地域は、飲食店、小売店舗等が建ち並び収益性を重視する地域ではあるものの、賃貸市場の成熟の程度が低く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。一方、比準価格は、同一需給圏内の類似地域内の取引事例から求められたもので説得力を有するものと思料する。よって、実証性の高い取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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	代表標準地 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 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 +9.0 環境 +17.0 行政 +7.0 その他 0.0
	標準地番号 太田5-3					61,700					
	公示価格	[100.1] / 100	100 [100.0]	100 [136.5]	[100.0] / 100						
	84,100 円/㎡										
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
	円/㎡										
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 61,700 円/㎡		-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/㎡		
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		価格変動要因		[一般的要因] 輸送機器製造を基幹産業とする北関東有数の工業都市で、東毛地域の中核として発展傾向にある。なお、コロナ禍により景気は減速。 [地域要因] 店舗進出等により発展の可能性を有し土地需要は旺盛であるが、コロナ禍により需要に下押し圧力の動き。 [個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。				

鑑定評価書 (令和3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, (有)前原不動産鑑定システム. Includes details for 太田(県)5-8, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 前原 徹児 印.

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3年1月] 路線価又は倍率, 円/m². Includes values like 令和3年7月1日, 令和3年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月8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 multiple rows and columns. Includes sections for (1) 所在地, (2) 近隣地域, (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の検討. Contains detailed text and numerical data regarding land use, market characteristics, and price adjustments.

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

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		
太田(県)5-9	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	神林 宏明	印
鑑定評価額	36,300,000 円		1㎡当たりの価格	22,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月11日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市大原町1510番2				地積 (㎡)	1,648 ()	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	(都) (70,400) (その他) (80,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南300m、北200m 標準的使用 店舗住宅併用地						
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約50m、規模1,500㎡程度、形状長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	35m県道	交通施設	藪塚駅 西方3.6km	法令規制 (都) (80,400)
	地域要因の将来予測	太田藪塚ICに近い店舗や住宅が混在する路線商業地域。地価は下落幅は縮小するものの、当分の間は下落傾向が続くと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	店舗住宅併用地						(4) 対象基準地の個別的要因	三方路形状 +2.0 0.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 22,400 円/㎡						
	収益還元法	収益価格 10,800 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	同一需給圏は太田市および周辺市町村の幹線道路沿い及び背後の商業地域。需要者は圏内の飲食店及び小売店を営む個人、法人である。郊外の商業地は、市街地中心部ほど需要は回復せず物件の市場滞留期間が長期化している。土地取引件数が少なく、市場の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地は自己使用目的の取引がメインで商業用賃貸市場の成熟がやや低い地域である事から、土地収益に見合う賃料水準が形成されず、収益価格は低位に求められた。よって本件では、市場の実勢を反映した比準価格を標準として、収益価格は比較考量して指定基準地との検討を踏まえたうえで、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格	代表標準地 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	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
	標準地番号	[]	100	100	[]		標準化補正	地域要因 0.0 街路 0.0 交通 +28.5 環境 +33.0 行政 -2.0 その他 0.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号	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	街路 -5.0 交通 +28.5 環境 +33.0 行政 -2.0 その他 0.0
	みどり(県)5-2	[98.0]	100	100	[102.0]	22,000	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
	前年指定基準地の価格	100	[100.0]	[159.1]	100			
	35,000 円/㎡							
(10) 対年間の標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[一般的要因] 新型コロナ禍の影響もあるが基幹産業及びその関連会社の業績堅調の影響等による要因から、全般的に需要は堅調である。			
	継続 新規	前年標準価格	22,300 円/㎡		[地域要因] 太田藪塚ICに近い店舗や住宅が混在する路線商業地域。当方は現状維持で推移すると思われる。			
	-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	標準地番号						
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間	-1.3%	半年間	%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小河原不動産鑑定事務所		
太田(県)5-10	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	小河原 健幸	印
鑑定評価額	33,300,000 円		1㎡当たりの価格		33,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市高瀬町201番11				地積(㎡)	992	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	準工(60,200) (その他)			
(2)近隣地域	範囲	東400m、西200m、南400m、北700m		標準的使用	低層店舗地					
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約40m、規模		1,000㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.3m県道	交通施設	野州山辺駅 南西方1.2km	法令 準工(60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	県道沿いの路線商業地域であり、当該地域の価格形成に影響を与える格別の変動要因はなく、当分の間現状を維持すると予測する。景気は依然として厳しい状況で、地価水準は現状において下落傾向にあるものと予測する。								
(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	形状	0.0			
	収益還元法	収益価格	20,300 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、概ね太田市の圏域に存する商業地域で、路線商業地域が中心。需要者の中心は、地元不動産業者や事業所、店舗等を展開する地元の個人並びに法人等である。市街地郊外の商業地域であるが、市内基幹産業の業績に左右される部分が大きく、不動産需要は弱含みで推移している。土地の取引及び建物及びその敷地としての取引は規模、目的等において多様であるため、需要の中心としての価格帯を見出すことは困難である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗、事業所が建ち並ぶ太田市郊外の商業地域であるが、自己の事業用の取引が多く見られ、賃貸市場の成熟度は低い。そのため、土地価格に見合う賃料を徴収できず、収益価格は低位に試算された。また、近隣地域、同一需給圏内の類似地域等から多数の規範性の高い取引事例を収集しえたので、比準価格の説得力は高い。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示地及び指定基準地から検討した価格を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公示価格	代表標準地 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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	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 +4.0 交通 +29.0 環境 +71.5 行政 +9.0 その他 0.0
	公示価格	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [250.8]	[100.0] 100	33,600	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 +4.0 交通 +29.0 環境 +71.5 行政 +9.0 その他 0.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号	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	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 +4.0 交通 +29.0 環境 +71.5 行政 +9.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [250.8]	[100.0] 100	33,600	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 +4.0 交通 +29.0 環境 +71.5 行政 +9.0 その他 0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[要因]	一般的な				
	前年標準価格	34,000 円/㎡				コロナ禍により景気は依然として厳しい状況。太田市の商業地は従来は堅調であったが、一転して飲食店を中心に不透明感が見られる。				
対年の検討	-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		価格変動要因	[要因]	地域				
	標準地番号	標準地				市街地郊外の路線商業地域であり、地域要因に特段の変動は見られないが、景気は依然として厳しい状況にあり、不動産需要はやや弱い。				
対年の検討	標準地番号	標準地		価格変動要因	[要因]	個別的要因				
	公示価格	円/㎡				個別的要因に変動はない。				
変動率		年間	-1.2%	半年間	%					

鑑定評価書 (令和 3 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, おおた不動産鑑定所. Includes details for 太田(県)5-11, 群馬県, 群馬第 3, 氏名, 不動産鑑定士 吉澤 雅己 印.

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, and values like 令和 3年 7月 1日, 令和 3年 7月 10日, 58,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1) to (10) detailing land characteristics, comparison methods, market characteristics, and price adjustments. Includes sub-tables for public standard prices and comparison factors.