

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, 有限会社 津久井不動産鑑定. Includes rows for 鑑定評価額 (64,700,000 円) and 1㎡当たりの価格 (27,100 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 values like 令和3年7月1日, 令和3年6月15日, 令和3年7月7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 10 rows (1-10) and multiple columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 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の検討. Includes detailed descriptions of the site, market characteristics, and price adjustments.

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, 群馬土地株式会社. Includes 鑑定評価額 32,900,000 円 and 1㎡当たりの価格 34,300 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3年7月1日, 令和3年6月11日, 令和3年7月9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 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: みどり市笠懸町久宮68番34. (2) 範囲: 東0m, 西400m, 南200m, 北100m. (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: 角地形状. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 34,900 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏はみどり市及び周辺市の幹線道路沿い及びその背後に位置する商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 自己使用目的の取引がほとんどであり. (8) 公示価格: 標準地, 標準地番号, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格 35,000 円/㎡, 変動率 年間 -2.0%, 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 |            |   |
| みどり(県)5-3 | 群馬県         | 第3     | 氏名       | 不動産鑑定士      | 小河原 健幸     | 印 |
| 鑑定評価額     | 6,460,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 |             | 28,700 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  | みどり市大間々町大間々1500番2  |                      |                |                | 地積(㎡)          | 225                  | 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 |                      |                  |  |      |   |
|                            | 1:2   | 事務所RC4   | 小規模店舗等が建ち並ぶ古くからの商業地域 | 西10.5m県道       | 水道、下水          | 赤城280m         | (都)(70,400)<br>(その他) |                  |  |      |   |
| (2)近隣地域                    | 範囲  | 東50m、西50m、南250m、北650m  |                      |                |                | 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10m、奥行約22m、規模220㎡程度、形状長方形   |                      |                |                |                |                      |                  |  |      |   |
|                            | 地域的特性   | 特記事項   | 特にない                 | 街路             | 10.5m県道        | 交通施設           | 赤城駅北方280m            | 法令(都)(70,400) 規制 |  |      |   |
|                            | 地域要因の将来予測   | 旧大間々町中心部の旧来からの商業地域であり、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いが、繁華性は下落傾向。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。 |                      |                |                |                |                      |                  |  |      |   |
| (3)最有効使用の判定                | 中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   | 29,000 円/㎡           |                |                |                |                      |                  |  |      |   |
|                            | 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、概ねみどり市及び桐生市の圏域に存する商業地域で、背後の住宅地も含む。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。市街地中心部に近い旧来からの商業地域であるが、顧客の郊外流出が続き繁華性は落ちており、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、事業所が建ち並ぶ大間々町中心部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たため、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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  | 地域要因 | 街路 +3.0<br>交通 -1.0<br>環境 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  |
|                            | 公示価格  | みどり5-1   | [98.7]<br>100        | 100<br>[100.0] | 100<br>[105.0] | [100.0]<br>100 | 28,800               |                  |  |      |   |
| (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               | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0<br>交通 -18.0<br>環境 +43.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                            | 前年指定基準地の価格  | みどり(県)5-2  | [98.0]<br>100        | 100<br>[102.0] | 100<br>[117.3] | [100.0]<br>100 | 28,700               |                  |  |      |   |
| (10)対年の標準価格の検討             | -1 対象基準地の検討   | 継続   | 前年標準価格 29,400 円/㎡    |                | 価格変動状況の要因      | [要因]           | [要因]                 | [要因]             | [要因]   | [要因] | [要因]  |
|                            | -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          |                |                |                      |                  |  |      |   |
|                            | 変動率   | 年間   | -2.4%                | 半年間            | %              |                |                      |                  |  |      |   |