

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	近藤総合鑑定事務所		
吉岡(県)5-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	近藤 仁	印
鑑定評価額	76,800,000 円		1㎡当たりの価格		54,400 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10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	北群馬郡吉岡町大字大久保字善徳1020番1				地積 (㎡)	1,411 ()	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)近商 (80, 200)				
	台形 1:1	店舗 S1	郊外型店舗、沿道サービス店舗等が建ち並び路線商業地域	東25m県道、三方路	水道	群馬総社 1.5km	(その他) (90, 200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 10 m、南 250 m、北 100 m		標準的使用	2階建程度の店舗事務所併用地						
	標準的画地の形状等	間口約 37.0 m、奥行約 34.0 m、規模		1,400 ㎡程度、形状 ほぼ台形							
	地域的特性	特記事項	パイパス道路沿いの熟成度を増しつつある商業地域	街路	2.5m県道	交通施設	群馬総社駅 北西方1.5km	法令規制 (都)近商 (80, 200)			
	地域要因の将来予測	沿道型店舗の集積により商況性の一層の向上が見込まれる。駒寄スマートIC及び周辺関連工事も進展しており、地価も堅調さを増していくものと予測。									
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の店舗事務所併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 形状	+4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	55,200 円/㎡				-3.0				
	収益還元法	収益価格	29,000 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	同一需給圏は広域的で、前橋市北部も含み当町内一円の幹線道沿いの商業地域の圏域。吉岡町を中心に前橋市北部や渋川市南部からの顧客も吸引する路線商業地域であるが、開発適地が少ないことから潜在的な土地需要の高さは伺える。需要者の中心は県内外法人が中心。需給動向は堅調さを維持しているが、賃貸が多く、取引される画地規模もまちまちで取引の中心となる価格帯は見出せない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は用途や規模が混在する郊外の路線商業地域であるが、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、収益価格はやや低位に求められたものと考え。よって、自用目的での取引が主で信頼性のある周辺の商業系取引事例により求めた比準価格を標準とし、収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討も踏まえ、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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 前橋5-12							交通 0.0	環境 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
	公示価格	[99.7]	100	100	[100.9]	54,200		画地 0.0	行政 0.0		
	55,900 円/㎡	100	[100.0]	[103.8]	100			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 0.0	地域要因	街路 -4.0
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.9]	54,100		交通 0.0	環境 0.0	行政 -1.0	その他 0.0
	51,500 円/㎡	100	[102.0]	[94.1]	100			画地 +2.0	行政 -1.0		
								その他 0.0			
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因]	前橋市方面のベッドタウンとして発展中。人口増加継続。土地需要は堅調。スマートICや周辺関連整備により更なる進展が期待される。					
	前年標準価格	54,400 円/㎡				[地域要因]	商業施設の集積により商況性を増しており、開発適地が少ないこともあって需要は堅調である。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等同一地点)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	円/㎡									
	変動率	年間	0.0 %	半年間							