

鑑定評価書 (令和5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, 株式会社アイエヌ鑑定. Includes details for 館林(県)9-1, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 坂村 光昭.

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 dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月7日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (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) 対年標準価格の検討. Includes detailed descriptions of the industrial site and market conditions.

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
館林(県)9-2	群馬県	第3	氏名	西尾 直人
鑑定評価額	65,600,000 円	1㎡当たりの価格	21,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	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	館林市大新田町字南蓮河原156番4				地積(㎡)	3,049	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		工専(50,200)					
	1.5:1	工場S2	大中規模工場、物流業や運送業の事業所・倉庫等が混在する工業団地	南東17.7m市道	水道、ガス	渡瀬1.3km		(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東200m、西200m、南50m、北50m				標準的使用	工場地						
	標準的画地の形状等	間口約64.0m、奥行約47.0m、規模3,049㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	17.7m市道	交通施設	渡瀬駅東方1.3km	法令規制	工専(50,200)				
	地域要因の将来予測	工場、倉庫等が建ち並ぶ北部工業団地内に位置し、市内における工業地は総じて供給量不足の状態にある。なおコロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。											
(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	21,500 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、東北自動車道ICを主な交通拠点にする群馬県東部の工業地域である。中心となる需要者は、当県及び周辺県で事業を行う企業等である。近年の需給動向は、コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場での需要の中心となる価格帯は、規模等により様々で把握するのは容易でない。												
(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。一方周辺に賃貸物件は見受けられず、賃貸需要が見込めないことから収益物件の建築想定は困難である。従って代表標準地及び指定標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって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	0.0	地域要因	街路	-4.0
	標準地番号	太田9-1						標準化補正	交通	0.0		交通	-2.0
	公示価格	21,900 円/㎡	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [101.7]	[100.0] 100	21,600	環境	0.0		環境	+1.0	
								画地	0.0		行政	+7.0	
								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	太田(県)9-1	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	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	19,300 円/㎡	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [90.9]	[100.0] 100	21,600	標準化補正	交通	0.0		交通	-10.0
								環境	0.0		環境	+1.0	
								画地	0.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	21,400 円/㎡	[要因] コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。							
	-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	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡	[地域要因] 北部工業団地の拡張手続きが進められている。						
							[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	+0.5%	半年間	%								