

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
みどり(県)5-1	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	63,700,000 円		1㎡当たりの価格	26,700 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8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		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	みどり市笠懸町鹿3108番外				地積(㎡)	2,387	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)				
	台形 1:1.5	店舗 S2	幹線道路沿いに店舗等の立地する路線商業地域	南東10.2m国道	水道	岩宿 1.9km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 710 m、西 400 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口 約 52.5 m、奥行 約 78.0 m、規模 2,387 ㎡程度、形状 台形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路 1.0.2m国道	交通施設	岩宿駅 南西方1.9km	法令(都)(70,400) 規制				
	地域要因の将来予測	国道50号線沿いの路線商業地域で、現状は格別な変動要因は見られないことから、今後も現状維持にて推移するものと予測される。									
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	13,600 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、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。需要者の中心は、県内の物販店、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。市郊外の路線商業地については、背後の住宅地の人口は増加傾向であるが、商業地としての熟成度の程度は低く土地の需要はやや弱い。また、客足は郊外等の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、みどり市郊外の路線商業地域で、賃貸は比較的少なく、閉鎖店舗等の賃貸が見られるが、自用のロードサイド等の物販の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ことから収益価格は低位に算定された。よって、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定基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	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					
(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	
	みどり(県)5-2										
	前年指定基準地の価格	[98.0]	100	100	[100.0]	26,200					
	34,000 円/㎡	100	[100.0]	[127.2]	100						
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	笠懸地区は大間々町北部、山間部及び桐生市の受け皿的色彩が強く、人口は増加傾向にあり、土地需要は底堅い。					
	前年標準価格	26,800 円/㎡				[地域]	路線商業地域で、ロードサイドの店舗等が見られるが繁華性等の変化は特にない。				
	-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					[個別的]	変動要因は特にない。			
標準地番号	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	群馬土地株式会社	
みどり(県)5-2	群馬県	第3	氏名	山田 智久	
鑑定評価額	32,500,000 円		1㎡当たりの価格	33,900 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7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	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	みどり市笠懸町久宮68番34				地積(㎡)	959	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0m、西400m、南200m、北100m				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33m、規模1,000㎡程度、形状長方形				地域的特性	特記事項	特にない				
(3)最有効使用の判定	低層店舗地	特記事項	街路	11.0m県道	交通施設	阿左美駅南西方1.9km	法令(都) (80,400) 規制					
	地域要因の将来予測	旧笠懸町の県道沿いの路線商業地域で道路拡幅事業実施中であるものの、当面は現状維持にて推移するものと予測される。										
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,500 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	角地形状	+3.0					
	収益還元法	収益価格	19,400 円/㎡				-1.0					
	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。需要者の中心は県内の店舗又は事業所等を目的とする個人又は法人である。市内郊外の商業地の土地需要については新型コロナウイルス感染症の影響からは回復傾向にあるが、コロナ禍以前の水準には至っておらず、地価は未だやや弱含みで推移している。市場の中心となる価格帯については、取引事例が少なく取引形態も様々であることからその把握は困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引がほとんどであり、同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、収益物件も散見されるが、地域の賃貸市場においては土地価格に見合う賃料を収受し得ないため、収益価格は低位に求められたと史料する。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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					
(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	円/㎡	[]	100	[]	[]						
(10)対年の検討	-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]	当市は全国的な傾向と同様に、人口減少、高齢化が進む中でも、一部立地条件や利便性に優れた不動産は動きが見られる。						
	-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/㎡				
	変動率	年間	-0.3%	半年間	%							

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, たなか不動産鑑定士事務所. Includes 鑑定評価額: 6,170,000 円 and 1㎡当たりの価格: 27,400 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5年7月1日, 令和5年6月15日, 令和5年7月10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: みどり市大間々町大間々1500番2. (2) 範囲: 東50m, 西50m, 南250m, 北650m. (3) 最有効使用の判定: 4階建程度の中層店舗事務所住宅併用地. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏はみどり市の市街地近郊及び郊外で幹線道路沿いを中心とする商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は5事例を採用しており、規範性は高い. (8) 公示価格: 29,300 円/㎡. (9) 指定基準地の検討: 34,000 円/㎡. (10) 対年の標準価格の検討: 変動率 年間 -2.1%, 半年間 %.