別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 5 年地価調査）

令和　5年　7月 12日提出
吉岡(県)5-1　　宅地-1

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

鑑定評価額	76,900,000 円	１㎡当たりの価格	54,500 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　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　9日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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	①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				②地積(㎡) 1,411 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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ぶ路線商業地域	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	①範囲	東 130 m、西 10 m、南 250 m、北 100 m			②標準的使用	２階建程度の店舗事務所併用地	
	③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					
	④地域的特性	特記事項	バイパス道路沿いの熟成度を増しつつある商業地域	街路	２５m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)				
	⑤地域要因の将来予測	沿道型店舗の集積により商況性は維持。駒寄スマートＩＣ周辺商業地域との競合も予測されるが、当面は誘客効果も期待されるので地価は堅調さを維持するものと予測。					

(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 +4.0 形状 -3.0
(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/㎡		
	収益還元法	収益価格 27,500 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	同一需給圏は前橋市北部や渋川市南部も含む広域的な幹線道沿いの商業地域の圏域。当町の他、前橋市や渋川市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。土地需要は根強いとみられるが、賃貸が大半で、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。今春、急速に集積した駒寄ＳＩＣ周辺大型店舗との競合等は未だ見通せない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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未だ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る。よって、自用目的での取引が主で多数の沿道業務地の取引事例から求めた実証的な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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 前橋5-12	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦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 -2.0 交通 0.0 環境 +5.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 54,900 円/㎡	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.9]	[100.9] / 100	54,100			
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 渋川（県）5-1	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -4.0 交通 0.0 環境 -1.0 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 51,500 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [94.1]	[100.9] / 100	54,100			

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 54,400 円/㎡ ①-2 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/㎡ ②変動率 年間 +0.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] ベッドタウンとして発展中の町。人口増加は継続し、土地需要は堅調。スマートＩＣ周辺への店舗集積もあり、更なる発展が期待される。 [地域要因] 商業施設の集積は進行。付近への超大型店舗出店による誘客効果への期待感もみられる。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。