

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, 有限会社 津久井不動産鑑定. Includes details for 大泉(県)5-1, 群馬県, 第3, 氏名 津久井 伸昭.

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10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1) to (10). (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等. (2) 近隣地域の特性. (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) 対象基準地の検討.

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
大泉(県)5-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	9,740,000 円		1㎡当たりの価格	39,100 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] 路線価又は倍率 1.1倍	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		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	邑楽郡大泉町坂田七丁目1318番「坂田7-1-3」				地積(㎡)	249	法令上の規制等	近商(80,200)					
	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	西小泉560m	(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西0m、南250m、北300m			標準的使用	低層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口約10.0m、奥行約25.0m、規模249㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	街路	20m町道	交通施設	西小泉駅北西方560m	法令規制	近商(80,200)		
(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	39,500 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	17,800 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、当町及び隣接市町における低層の店舗・事務所等が建ち並ぶ商業地域である。中心となる需要者は、当町及び周辺市町を営業基盤とする事業者である。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。市場で需要の中心となる価格帯は、規模等により相当異なるため見出せない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。一方土地の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低位に試算された。従って、代表標準地からの規準価格との均衡に留意しながら、比準価格を重視し、収益価格を関連づけて鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	太田5-3	[100.6]	100	100	[100.0]	39,200		交通	0.0	環境	+106.0	行政	+5.0
(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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			交通		環境		行政	
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規											
	前年標準価格	39,100 円/㎡												
	-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	0.0%	半年間	%									
	変動状況	[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。 [地域要因] 郊外の大型店舗への顧客流出により収益性は低下傾向にあるものの、一定の需要は認められる。 [個別的] 特に個別的な要因はない。												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
大泉(県)5-3	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	20,400,000 円	1㎡当たりの価格	31,900 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	邑楽郡大泉町仙石二丁目2308番2外「仙石2-17-5」				地積 (㎡)	640	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	準住居 (60, 200)														
	1:2.5	店舗併用住宅 W2	店舗、営業所、駐車場等が混在する郊外路線商業地域	南東21m町道、背面道	水道、下水	西小泉 1.7km	(その他)														
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 350 m、北 300 m 標準の使用 低層店舗住宅併用地																			
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																			
	地域的特性	特記事項	郊外の幹線町道沿いの商業地域	街路	21m町道	交通施設	西小泉駅 南西方1.7km	法令 準住居 (60, 200) 規制													
	地域要因の将来予測	大泉町郊外の幹線町道沿いの商業地域で、商況等に変化はなく現状維持で推移し、また周辺市等の大型商業施設への顧客流出もみられるが、コロナ禍からの景気回復等から地価は下落幅縮小傾向で推移すると予測する。																			
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	二方路	+2.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格					32,200 円/㎡														
	収益還元法	収益価格					16,000 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	同一需給圏は大泉町及び周辺市町の幹線道路沿いの商業地域（商・住混在地域を含む）。需要者の中心は、低層の店舗、併用住宅等を目的とする地元の法人、個人事業者等である。近隣地域は同町役場に通じる幹線町道沿いであるが、当該地域南方には利根川があり、外縁部（郊外）の感があり、交通量も少なく、特筆すべき商業施設等もないことから、需要は弱含みで推移。市場の取引の中心となる価格帯は、取引目的、規模等が多様化しており、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	近隣地域は、店舗、営業所等が見られ収益性を重視する地域ではあるものの、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、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は、同一需給圏内の類似地域内の取引事例から求められたもので説得力を有するものと思料する。よって、実証性の高い取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、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	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 -1.0	交通 +14.5	環境 +120.0	行政 +9.0	その他 0.0
	標準地番号	太田5-3	[100.6] / 100	100	[100.0]	100	[102.0] / 100	31,900													
(9) 指定基準地	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	100	100	[]	100														
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	32,200 円/㎡																
	-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	円/㎡																
	変動率	年間	-0.9 %	半年間	%																
	一般的な要因	太田市のベッドタウンで、人口は横ばい傾向。同市の基幹産業の業績動向により土地需要は影響を受ける。なお、景気は緩やかに回復。																			
	地域要因	幹線町道沿いの商業地域であるが、土地利用等に格別の変動要因はなく、需要は弱含み。																			
	個別的要因	個別的要因に特に変動はない。																			