(2)実地調査日

(3)鑑定評価の条件

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 10日提出 館林(県)5-1 宅地-1

倍率種別

												館林(リ	杲)5-1	3	宅地-1
基準地番号			提出	先	所属分科会名	業者名	西属	[不動	産鑑定事	務所					
館林(県)5-1			群思	県	第 3	氏名	氏名 不動産鑑定士				西属	西尾 直人			
鑑定評価額					48,100,000 円		1 m²	当たり	の価格					46,500	円/m²
1 基本的事項															
(1)価格時点	令和	6年	7月	1日	(4)鑑定評価日	令和	6年	7月	8日	(6)	[令和	6年1月]]	36,000	円/㎡
` '					` '					路	吸炉/而	ローは女			/立

正常価格

令和 6年 6月 24日 (5)価格の種類

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

<u> </u>	定評価額の決定		リ安日										_						
(1)	所在及び地番													地積 1,034			法令上の規制等		
基準地	「住居表示」								486 - III			(m²) ()			,				
地	形状	敷地(の利用の類	見況	周辺のの状況	土地の利用	用 接面道路の状況 供約 処理が 設状》					接近の状況			との) 準工 (60, 200)			
,	1.5:1	店舗 S2			中小規模 所等が建 商業地域	店舗、営業 ち並ぶ路約	食	北18m国道、 西側道			水道、 ガス、 下水	館林 1.5km				(そのf (70,			
(2)	範囲	東 510	m、西	220	m、南	20 m、:	北	50 m	標準	的個	使用 低層	雪店舗地	<u>ե</u>						
近際	標準的画地の	形状等		間口 約	约 42.0	m、奥行	約	25.0	m、規	莫	1,0	34 m ² ₹	呈度、	形状	長方	形			
隣地域	地域的特性	特記:	持にない			街	8 m国道 , 館				⋮南方1.	館林駅			準工 (70, 200)				
		事項:	事項																
	地域要因の 将来予測			5業地	で需給関係	€してお	り、価村	E的に推移すると予測する。											
(3) i	最有効使用の判定	低層店舗	浦地							(4)対象基	準地 :	角地			+2.			
	監定評価の手法 D適用		列比較法	比準				47,000 円/㎡			の個別! 因	的安							
0.	ノ旭州	収益還	τ法 ————	収益	価格			26,800 円/㎡											
		原価法		積算				/	円/m²	-									
		開発法		開発	法による化	西格 —————	格 / 円/㎡ / の店舗・事務所等が建ち並ぶ商業地域で												
(6)市	5場の特性	同一需約 町を営業 よる影響	合圏は、 業基盤とで 響もあって	当市に する事 て不透	おける低層 業者である 明感が認め	雪の店舗・ 6。近年の うられる。	事務 需給 市場	8所等が 計動向は 場で需要	建ち並る 、雇用 の中心と	が商 ・ 所 こな	業地域で 得環境は る価格帯	がある。 :改善し :は、規	中心 る ている 模等に	となる るもの こより	需要する の物(相当)	者は、 西高や 異なる	当市及び 過度な円 ため見出	司辺市 安等に せない	
) 言	式算価格の調整 検証及び鑑定 評価額の決定の 型由	に見合う	う賃料水準	≛が形!	主で、近隣 成されてい 討を踏ま <i>え</i>	1ないため	収益	・価格は	低位に訂	貸加	された。	従って	引事(比準(列を収 価格を	は集した ・重視し	えた。 し、収	一方土地(益価格を	の価格 関連づ	
(8)	代表	大表標準地 地番号 館林5-4		標準地		標準化 補正	[地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較		対象基準 の規準((円/	準地 価格 内 が が	標準化	票 街路 車 交通 場 環境		0.0 地	街路 花 交通 環境	0.0 0.0 0.0	
、公示価格を	··· 公示価格 ·	各	46,300 円/m		[100.4] 100	100 [102.0]		100 /]	[102.0]		-	,500	置	画地行政その他	ξ .	2.0 0.0 0.0	行政その他	0.0	
(9) 指 か	指定基準	≛地番号			時点 修正	標準化補正	[地域要 個		勺 D	対象基準 の比準(円/	価格 内	標	街路 交通環境	<u> </u>	J. U. 地域要因	街路		
、指定基準地の検討	前年指定	≦基準地(/ m²	[] 100		[100 []]			止	域児 画地 行政 その他		田 行政 その他			
(10) 対 射 暴 基		準価格	新規	= += **	円/r	価格形成 成況	Г	一般的要 因	₁ 54	こる	影響もあ	って不	してい 透明 ^原	いるも 惑が認	のの特 められ	いる。	や過度な「		
対象基準地の前年標準価格等が	前 -2 基準 所 同一 代	地点)で 長標準地		の検討 準地		が価格形成要因の変動状況		地域要因	[」] る。					え成に	伴いる	爻通量	が増加傾[可にあ	
ני נים	· 標準地 公示個 変動率		館林5-4		,300 円/r 引 +0.4	n²		個別的 要 因	動はない。										
1	スポー	' '0	, 0	1 1 15		. •	1												

変動率 年間 -0.4 % 半年間

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 10日提出 館林(県)5-2 宅地-1

「住居表示」等			基準地番	号		提出统	是出先 所属分科会名					業者名 株式会社アイエヌ鑑定												
1 基本的事項			館林(県)	5-2		群馬り	₹		第	3		氏	名	不動	産鑑定	<u>:</u> ±		坂村	坂村 光昭					
1			鑑定評価	額			10,600,000 円						1 ㎡当たりの価格									49,100	円/㎡	
2 (2) 実生調査日	1 基	本的	事項																					
3	(1)1	価格印	 持点	(4)盌	注定評	西日		令和	1 6£	∓ 7,5	5日	(6] (6					36,000						
3	(2)	実地記	周査日		令和 6年	6月 1	5日	(5)個	格の種	重類		正常	価格	i		业 系 行	育 泉 ─ 冊			<u>\$</u>			倍	
「竹在及び地番並びに 「依相表示」	(3)	鑑定詞	評価の条件		更地として	の鑑定	評価									щ .								
「竹在及び地番並びに 「依相表示」	2 錦																							
「住居表示」等	(1)				にには	本町二	丁目 1	7 8	0番6	3						地	積	21	6	法令上の規制等				
1:1.5 古舗兼住宅	基準								Luka	ful co	1 14	 \ \	<u> </u>	11,500	41.6	_ `		()					
1:1.5 店舗兼住宅	地	形	状	男	双地の利用(ひ 現 况			上地の	村用	接	面迫.	路の	状况					設との			00)		
20 新田 東 140 m、西 70 m、南 50 m、北 0 m 標準的使用 中低層店舗事務所併用地 地域的特性 特記 駅前通りの既成商業地域																								
S3 が建ち立ぶ駅前の商 ガス ガス カス カス カス カス カス カス		1:1.	5	店舗			中低	層の原	5舗ビ	ル等	南18	m県追	<u> </u>		水道、	館林				(そ)	の他)			
振準的画地の形状等 間口 約 12 m、奥子約 19 m、規模 220 m程度、形状 長方形 地域等的特性 特記 駅前通りの既成商業地域							が建ち並ぶ駅前の			の商						200m								
振準的画地の形状等 間口 約 12 m、奥子約 19 m、規模 220 m程度、形状 長方形 地域等的特性 特記 駅前通りの既成商業地域																								
地域要因の	(2)																		<u></u>					
地域要因の	隣				駅前通				,			n、划		: 館林!	駅	1柱	度、形な		商業					
地域要因の 中低層の店舗、事務所、営業所等が建ち並ぶ駅前通り沿いの既成商業地域であり、今後も概ね現状を維持しつつ安定的 将来予測 中低層店舗事務所併用地	域	J	W-31312		2 :		71-7714	2 %				_			東方	200m)Om), 40	0)		
信接参すると予測する。地価はやや下落傾向または横ばい傾向で推移すると予測する。 (4) 対象基準地の個別的要ない。 (4) 対象基準地の個別的要ない。 (5) 鑑定評価の手法の適用			4		頁 :		路							1				規制						
(5)鑑定評価の手法 の適用 中低層店舗事務所併用地	地域要因の中低層の店舗、事務所、							業所等	が建さ	5並な	いまたは	通り沿は横に	らいの ざし \化	D既成 面向で	商業地 推移す	域であ ると予	り、 測す	今後も	概ね現	状を	維持	しつつ	安定的	
(5)鑑定評価の手法 の適用 収益価格 26,300 円/㎡ 収益還元法 収益価格 26,300 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給圏は、館林市、周辺町の幹線道路沿いの商業地域及びその背後の商業地域である。需要者の中心は飲食業、小売業を営む個人または法人である。当該地域は、中低層の店舗能どル等が建ち並ぶ駅前の商業地域であり接近条件が優れる一方、郊外と畑店舗への観客流失も一部見られるが、周辺団域の不動産市況は安定的に推移している。取引が少なく、可は証の次とで、持定証及び鑑定、評価額の決定の理由 (低層事務所・店舗等も見受けられるが新規テナント需要が低迷しており、商業事業者向けの賃貸市場の成熟度は低く、・検証及び鑑定 評価額の決定の理由 (根層事務所・店舗等も見受けられるが新規テナント需要が低迷しており、商業事業者向けの賃貸市場の成熟度は低く、・検証及び鑑定 評価額の決定の提出 とのでものでものでものでも変更数を反映しており説得力を有する。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基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) 代表標準地 標準地 梅産地 時点 標準化 世域要 要因の比較 (円/㎡) 「100 「100 「100 「100 「100 「100 「100 「10	(3)							<u> </u>	1 17.	41501	3007210	J. J.	544 110											
収益還元法 収益価格 26,300 円/㎡ 原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 同一需給圏は、館林市、周辺町の幹線道路沿いの商業地域及びその背後の商業地域である。需要者の中心は飲食業、小売業を当0個人または法人である。当該地域は、中低層の店舗と川等が建ち並ぶ額的商業地域であり接近条件が優れるった。郊外大型店舗への顧客流失も一部見られるが、周辺地域の不動産市況は安定的に推移している。取引が少なくでの、郊外大型店舗への顧客流失も一部見られるが、周辺地域の不動産市況は安定的に推移している。取引が少なくでの、検証及び鑑定、評価額の決定の理由 に保事務所・店舗等も見受けられるが新規テナント需要が低迷しており、商業事業者向けの賃貸市場の成熟度は低く、地値格に見合う賃料水準が形成されていないこと等から、収益価格は低位に試算された。比準価格は市内の類似地域に存する規範性の高い事例を中心に採用し試算したもので市場の実勢を反映しており設得力を有する。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基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。 格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基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。	(5)\$	趣定言	平価の手法	取引	事例比較氵	去 比準	価格				50,	,100	円/	- 1	の個別									
(6)市場の特性				収益	 整還元法	収益	価格	価格 26				,300	円/	m²										
(6)市場の特性				原個		積算	 <u>[</u> 価格					/	/ 円/m²											
一元業を営む個人または法人である。当該地域は、中低層の店舗とル等が建ち並ぶ駅前の商業地域であり接近条件が優れる一方、郊外大型店舗への顧客流失も一部見られるが、周辺地域の不動産市況は安定的に推移している。取引が少なく 取引目的も多様であるため、市場の中心的価格帯は把握困難である。				開発	 法	開発	法に	よる個	——— 「格			/	円/	m²										
る一方、郊外大型店舗への顧客流失も一部見られるが、周辺地域の不動産市況は安定的に推移している。取引が少なく 取引目的も多様であるため、市場の中心的価格帯は把握困難である。 (7)試算価格の調整	(6)	市場の	D特性	同	需給圏は、		、周i	辺町の	幹線道	路沿	いの間	5業均	也域及	ひそ	の背後	の商業	地垣	載である。	需要	者の	中心	は飲食	 業、小	
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 ・検証及び鑑定 ・・検証及び鑑定 ・・検証及び鑑定 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・				る_	方、郊外,	大型店舗	への	顧客流	失も一	-部見	られる	5が、	_周辺	口地域	の不動	建ち亚 産市況	が制は多	R前の商 定定的に	葉地域 推移し	であてい	リ接 る。	近条件 取引が	が優れ 少なく	
・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等から、収益価格は低位に試算された。比準価格は市内の類似地域に存する規範性の高い事例を中心に採用し試算したもので市場の実勢を反映しており説得力を有する。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基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) 公規価格を比較者量して、指定基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) 公規価格を比較者量して、指定基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) 公規価格を比較者量して、指定基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) 公規価格を上である。よって、比準価値を上記のとおり決定した。 (8) 公規価格を比較を提準地番号 時点 修正 補正 因の比 要因の 比較 (円/㎡) 「はのの比準価格 (円/㎡) 「はのの比準価格 (円/㎡) 「はのの比準価格 (円/㎡) 「はのの比準価格 (円/㎡) 「は (円/㎡) 「に (円/㎡) 「に (円/㎡) 「に (円/㎡) 「は (円/㎡) 「は (円/㎡) 「は (円/㎡) 「に (円/㎡) 「に (円/㎡) 「に (円/㎡) 「に (円/㎡) 「は (円/㎡) 「に (円/㎡)	(7)記	式算值	断格の調整													商業	車当	と おんけん	の賃貸	市場	の成	熟度け	併く	
理由格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基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)代表標準地標準地標準地標準地標準地標準地層等時点條正 補正 図の比較 図の比較 (円/㎡)地域要 図の比較 (円/㎡)がま基準地 (円/㎡)標準 (大政 で通	` ′	・検討	正及び鑑定	土地	也価格に見る	合う賃料	水準7	が形成	されて	こいた	いしこと	と等た	いら、	収益	価格は	低位に	試算	算された。	、比準	価格	は市	内の類	似地域	
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の比較 の規準価格(円/㎡) 内】 技術 (円/㎡) (9) 指定基準地番号 時点 修正 補正 修正 補正 協工 因の比 要因の 比準価格 修正 補正 因の比 報正 因の比 要因の 比準価格 (円/㎡) 一個別的 要因の 比準価格 (円/㎡) 対象基準地 交通 0.0 地域 交通 -12.0 で通 -12.0 で通 0.0 地域 交通 -12.0 で通 0.0 比較 (円/㎡) 指定 基準地の価格 地対 を検地 計 対象基準地の価格 46,200 円/㎡ 100 100.	Į			格を	重視し、し	以益価格	を比	校考量	して、	指定	基準均	也との)検討	寸を踏	まえ鑑	定評価	額を	上記の	とおり	決定	した	•	~~ IЩ	
公示価格	(8) 公規	見価			地 標	华地						- 1	要因	国の	の規準	≢価格	内	準 交	通		地域			
(9) 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 内に	示り	▮ 格│	公示価値	这							較		比較	 Ż	(円]/m²)		補品			罗因			
(9) 指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 内に	格しをた	ر ا :	దుగుఱు	н		円/㎡	[]	100 [100	_ [100	_]				" 行	政		: ا			
指か 度	(9)		指定基準	≛地番					標準		地域	要			対象基	基準地		標街		0.0	地	街路	+2.0	
(10) -1 対象基準地の検討	指定	j,		合立士士	·/I目\5 /		修	正	補丑	E		比	要因	ੋの□		_	内	準交	通	0.0	域	交通		
(10) -1 対象基準地の検討	基位	9	前年指定		· ,		[100	1 9 1	100						(1-	17111)		補画		0.0	因			
(10) -1 対象基準地の検討 アー般的 、群馬県東部に位置する市の一つで、人口は減少傾向である。	地言	र्जे			46,200							_ -			4	8,800			行政		ن ا	その他	0.0	
対 年 ら 継続 新規 価 変 一 要 因 - 中心部の既存商業地は郊外望店舗に顧客派失し衰退傾向であ 象 標 の 前年標準価格 49,300 円/㎡ 格 動 る。	(10)								_									で 一つ	で、人					
	対象 標	まら 悪の				49	,300	円/m	ぱ 価	変動:	安	凶	くる)。 - い <u>い</u> い	vノ以ル1子 l	可未地	ᅜᄶ	小空店	用に関	台爪.	70	农区限	-1 (0)	
基準検 - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と 形状 - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と 成況 [地域要因に格別の変動はないが、地域の不動産市況は安定的 成況 [西 田] に推発している。地価はかや下落又は横瀆い傾向である。	基準 値	₹検 討	-2 基準	地が	共通地点 (代表標準	基地等		形															
一	地の質	Š					Ų		要 因		安	囚	IC	-1世的	U C 6 14	る。 [」] 世					ᆝᅜ	1-11 ((A)	ی	
前 か 標準地番号	前 <i>た</i>),						四/~] 個	別的	要因に	変動は	なし	١.						

標準地番号

変動率 年間 -0.3 % 半年間

公示価格

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 10日提出 館林(県)5-3 宅地-1

													MH 1.1. (>	17,00		، ن د		
		基準地番	号	提出	先	所属分科会	名	業者名	合同:	会社ケイ・	キャピ	タル 群!						
		館林(県)5	5-3	群馬	県	群馬第3	3	氏名	不動	加産鑑定士	-	小杉	※ 裕幸					
		鑑定評価	額			20,900,00	00 円		1 ㎡当	たりの価	格				38,400	円/㎡		
1 基	本的事	項																
(1)1	価格時	点	令和 6	年 7月	1日 (4)	鑑定評価日		令和 6	6年 7.	月 3日	(6)		6 年 1月 又は倍率		1.1	<u>円/㎡</u> 倍		
(2)	実地調:	査日	令和 64	年 4月 1	4日 (5)	価格の種類	Į	正常価格	格		—— 線 		▲ 工種別			ІН		
(3)	鑑定評	価の条件	更地とし	ての鑑定	評価													
2 鑑			の理由の要旨	ì								T		ı				
(1)		:及び地番 主居表示 」	館林	市足次町	字道下1′	172番15	7 卜				地積 (㎡)	54	45)	法令上の規制等				
基準地	形状		敷地の利用	の現況)土地の利用	月月	黄面道路の	D状況	供給		(よ交通施	,	準工				
26					の状況	?		処理 設状			接近	の状況		(60, 200)				
	1:1.5		店舗 W1		店舗、た	ブリンスタ で建ち並ぶ車	東2	5m県道		水道	渡瀬 700m			(その他)				
					緑理崎市 業地域	いの路線商	3)											
(2)	範囲		東 150 m、			300 m, :			票準的值		雪店舗地							
近隣地		的画地の 的特性	特にな		約 19.0	m、奥行 2	<u>約 30</u> 5 m県).0 m、 ·道		渡瀬駅		度、形		美方形				
域		,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	特記			街	S	~	交通				法令	(60, 20	0)			
			事項			路			施設	-			規制	1				
	地域 将来	要因の 予測	地方の景気に のの賃貸条件	t足踏み状 F等は低迷	態で、外 している。	食・物販を 。	中心に	店舗の経	営状況	は厳しい	。主要記	烙線沿い	を中心	に一定の	需要はる	あるも		
(3)	最有効係	使用の判定	標準的使用と	:同じ					(4	4)対象基準	準地 フ	方位				0.0		
(5)釒	監定評値	西の手法	取引事例比較	法 比準	■価格		39	9,000 円	/ m²	の個別的 因	小安							
	の適用		収益還元法	収益	益価格		20),500 円	/ m²									
			原価法	積算	首価格			/ 円	/ m²									
			開発法	開発	きまによる	価格		/ 円	/ m²									
(6) ī	市場の特	持性	店舗も目立っ	[:] 型小売業 D。取引需	の経営状況要は旺盛	況は厳しく ではなく、	、比較 賃貸物	的条件の 件として	良い空 の積極	き店舗へ 的な投資	の賃貸割	需要は一 いど見ら	定量認られない。	められる 、店舗用	きのの、	空き		
(7)言	式算価	各の調整	の転用も見ら 評価対象不動												 務所の1	賃貸マ		
i		及び鑑定 の決定の	ーケットはオ 類似地域の通 踏まえて鑑定	₹成熟であ 動切な取引	って、収: き事例を	益性を重視 収集できた	した取	引市場も	発達し	ていない	ことかり	ら収益価	i格は低値	位に試算	[された。	,今回		
(8)	見価	代表 標準地都		標準地	時点 修正	標準化補正	地域 因 <i>0</i> 較)比 要	別的 因の 較	対象基準 の規準(円/	準地 価格 内 ㎡) 訳	準 交化 理]路 []通 []境	地域要因	街路 交通 環境			
公示価格をした	: '' :	公示価材	各	円/㎡	100	100	100]	(13/	,	2 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	ī地 ī政	1	行政その他			
(9)		指定基準	地番号		時点	標準化	地均		別的	対象基準			路	0.0 地	街路	0.0		
指定基準地)\ 5		館林(県)5-4		修正	補正	補正 因の				価格 内準 交船 訳化 電			0.0 域要因	交通 環境	-2.5 +24.0		
基の準格) È	前年指定	Z基準地の価格	[100.] 100	100	[100	0.0]	20	,600	144	· -	0.0	行政 その他	0.0		
地部	1			円/㎡	100	[100.0]	_		00		,	その)他	0.0				
(10) 対 年	E S	-1 対象: 継続	基準地の検討 も 新規			価 変		般的 因	近年建 賃料へ	築資材や の影響に	人件費が 注視がず	が高騰し 必要であ	ており、 る。	今後の	不動産値	価格や		
対象基準地の前の	票の	前年標-2 基準	準価格 也が共通地点		3,500 円/ 集地等と	価格形成要因(+#+	†at ;	ナキか	変動はな	11 5 % =	医垂叶体	17 紫松2 ユ /	ボタッと 注	(十井 ギ ギ	1414		
準 位 格	對計	同一:	也点)である	場合の検		成況	[要		入さな や下落		ינויי, ה	ラ女は 甲	いる 四の1	叫竹小牛	は付けるり	, 17J. /2		
前が	₹ \	代表 煙進地	₹標準地 釆早	標準地		 		即的	#m.	亦毛儿+#土	I- +\:\							

個別的 B 要因の変動は特にない。 [要 因

円/㎡

%

鑑 定 評 価 書 (令和 6 年地価調査) _{令和 6年 7月 10日提出}

												館林(リ		宅地-1	
	基準地番	号	提出先	5	所属分科会名	<u> </u>	業者名	合同名	会社ケイ・	キャピ	タル 群!	馬鑑定部			
	館林(県)	5-4	群馬県	Į	群馬第3		氏名	不動	加産鑑定⅓	<u> </u>	小材	裕幸			
	鑑定評価	額			52,500,000	円		1 ㎡当:	たりの価	格			46,600) 円/㎡	
1 基本的	的事項														
(1)価格	時点	令和 6年	7月 1	日 (4)	鑑定評価日		令和 (6年 7	月 3日	(6)	[令和	6 年 1月 又は倍率) 円/㎡ 倍	
(2)実地	調査日	令和 6年	4月 14	日 (5)	価格の種類		正常価	格		路線価		ス1316年 種別		16	
(3)鑑定	評価の条件	更地として	ての鑑定評	平価											
2 鑑定部	平価額の決定	の理由の要旨													
(')	「在及び地番	館林市	東美園町	「17番6						地積		126	法令上の規制等		
注	「住居表示」 状	」等 敷地の利用(り担況	周辺の	土地の利用	按	面道路(の状況	供給	(m ²)	,) i設との	 準工		
地 //	7-D (7. ITEP 03-128	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	の状況		19	шеш	J1///L	処理施設状況	接近の状況			(60, 200)		
1:1		店舗 S 2		店舗、自 社等が建 パス沿い 地域	北23日	 m国道		水道、下水	館林 2.4km			(その他)			
	囲	東 80 m、i		m、南	40 m、北				吏用 低層						
	『準的画地の 』域的特性	形状等 特にな	│ 間口 約 ≀\	33.8	2 =] 33. 3 m国j	.4 m、 首	規模	1,1 館林駅		建度、形料		ぎ整形 ・ 準工		
域	3	特記 事項	•		街路	, <u></u>	-	交通 施設	İ	(2. 11411		法令 規制	(60, 200)		
地	域要因の	地方の景気は	足踏み状態	<u> </u>	 食・物販を中	心には	舗の経		は厳しい	l。主要	路線沿い	 を中心	: に一定の需要は	あるも	
H	子来予測 効使用の判定	のの賃貸条件等 標準的使用と		とは言え	9 横はいもし	/くはれ	フタかな			淮址	 方位			0.0	
		取引事例比較	_	 価格		47.	500 円	,	4)対象基 の個別		기꼬			0.0	
(5)鑑定 の適/	評価の手法 用	収益還元法	収益化				100 円		因						
		原価法	積算				/ 円								
				法による	/m +q		/ 円/㎡								
(6)市場(の特性	開発法				た今ま			左地域お	・トッパ首会	娘 道	-	 域。外食産業を	由心に	
		ロードサイド	型小売業の 取引需要	D経営状況 要は旺盛 ⁻	兄は厳しく、 ではなく、賃	比較的 貸物作	り条件の ‡として	良い空の積極	き店舗へ 的な投資	の賃貸 はほと	需要はー んど見ら	定量認る れない。	められるものの 、店舗用途から	、空き	
・検討	価格の調整 証及び鑑定 額の決定の	評価対象不動が取引市場が未りを収集できた。	成熟な中、	収益性を	を重視した賃	貸物件	‡の取引	市場は	全般的に	:弱含み	である。	今回は数	がら収益物件と 類似地域の取引 決定した。	しての き事例	
(8)		13. 1 0 13	準地	時点	標準化	地域		別的	対象基準	準地 (西北)	標準	路	地街路		
公示価格4 価格4	標準地	当亏		修正	補正	因の 較		因の .較	の規準 (円/	I四格 内 'm²) 訴	!化 環	Ĕ通 関境	域 交通 環境		
価 と 格 し	公示価	各		[]	100	100	[]				ī地 ī政	^四 行政 その他		
をに			円/㎡	100	[][1	00	116 H	S#= 1.1L	その	他	4-55		
(9) 指か	指定基準	■地番号		時点 修正	標準化補正	地域 因の	- 1	別的	対象基 の比準	価格 内		ß 通	地 域 交通		
指定基準	前任指定	≦基準地の価格				較	tt	;較	(円/	'm²)	補品	j地	域 要 環 因 行 政		
準 検 討	H11-111	2年260万両行	円/㎡	100	100 []	100	_ []			一 行	政	その他		
(10)	-1 対象								築資材や	 人件費:	│ その が高騰し		 今後の不動産	価格や	
対年ら	継細	売 新規 ҈準価格	46	200 🖽 /	価 変 格 動	L 要	因」	賃料へ	の影響に	注視が	必要であ	る。			
基準検	-2 基準	地が共通地点(代表標準		形状	- 地	域っ	<u>大</u> きな	変動はな	いが、i	市内の中	心的な趾	路線商業地域で	あり需	
対象基準地の前の一角の一角の一角である。	同一	地点)である場 長標準地	合の検討 標準地	•	価格形成要因(L 要	因」	要は底	堅い。						
前か	1	番号	.w—~©		. 0	[個別		₁ 要因の変動は特			•				
	公示価 変動率		% 半年間	<u>円/</u> 引	<u>m</u> %	要	因」								