

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
大泉(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	165,000,000 円		1㎡当たりの価格	45,500 円/㎡

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3日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月10日	(5)価格の種類	正常価格		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	邑楽郡大泉町いずみ二丁目3086番51 「いずみ2-2-1」				地積(㎡)	3,636	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	2住居 (60, 200)	
	台形 1.2:1	銀行 S2	郊外型量販店、銀行等が見られる新興の路線商業地域	南32m国道、背面道	水道	西小泉 1km	(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 650 m、南 80 m、北 0 m				標準的使用	低層店舗地	
	標準的画地の形状等	間口 約 77.8 m、奥行 約 65.0 m、規模 3,636 ㎡程度、形状 台形						
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	3.2m国道	交通施設	西小泉駅 北西方1km	法令 2住居 (70, 200) 規制
	地域要因の将来予測	東毛広域幹線沿いの路線商業地域で、ロードサイド店舗等の集積がみられ当面現状にて推移するものと思われる。						
(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	二方路	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	22,100 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、太田市、大泉町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。当該幹線道路沿いの路線商業地については、物販を中心としたロードサイド店舗等の集積により土地の需要は底堅く、地価はほぼ横這い傾向にある。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、大泉町の幹線道路沿いの路線商業地域で、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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 太田5-3	[100.7]	100	100	[103.0]	45,400	標準化補正	地域要因
	公示価格 85,800 円/㎡	100	[100.0]	[195.9]	100			街路 -4.0 交通 +4.0 環境 +80.0 行政 +9.0 その他 0.0
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	地域要因
	円/㎡	100	[]	[]	100			街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規					
	前年標準価格	45,200 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							
	公示価格	円/㎡						
	変動率	年間 +0.7 %	半年間 %					
	変動状況要因	<p>[一般的] 人口はほぼ横這い傾向、総人口に占める外国人割合は約20%であるが、太田市のベットタウンとしての色彩もあり、需要は底堅い。</p> <p>[地域] 東毛広域幹線沿いの路線商業地域で、ロードサイド型の店舗が集積し土地需要は底堅い地域である。</p> <p>[個別的] 個別的要因の変動要因はない。</p>						

鑑定評価書 (令和6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, 西尾不動産鑑定事務所. Includes values like 大泉(県)5-2, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 西尾 直人.

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 values like 令和6年7月1日, 令和6年6月24日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月8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 multiple rows and columns. Includes sections for (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地 (Designated Standard Land), (10) 対年標準価格等の前 (Previous Year Standard Price, etc.).

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太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	小池 龍太
鑑定評価額	20,300,000 円		1㎡当たりの価格	31,700 円/㎡	

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5日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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	準住居 (60,200) (その他)			
	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						
	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						
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西0m、南350m、北300m			標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約25m、規模500㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	郊外の幹線道路沿いの商業地域	街路	21m町道	交通施設	西小泉駅南西方1.7km	法令規制	準住居(60,200)			
	地域要因の将来予測	大泉町郊外の幹線道路沿いの商業地域で、周辺市等の大型商業施設への顧客流出も見られるが値頃感があり、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	32,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	15,900 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及び準幹線道路沿いの商業地域一帯である。主たる需要者は低層店舗用地・店舗併用住宅用地を求める一般法人・個人事業者等である。路線商業地は業種・業態により需要者が求める条件は異なるため、立地・規模・画地条件等により取引価格には幅が見られることから、需要の中心価格帯を見出し難い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	広幅員の道路に面した路線商業地域ではあるものの、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が低位に試算された。対象標準地の主たる需要者は低層店舗用地・店舗併用住宅用地を求める自己利用目的の一般法人・個人事業者等で、取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であることから、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のつえ、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 +3.0 環境 +155.0 行政 +7.0 その他 0.0
	標準地番号	太田5-3					31,800					
	公示価格	85,800 円/㎡	[101.0] 100	[100.0] 100	[100] [278.2]	[102.0] 100						
(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						
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 31,900 円/㎡		価格変動状況 要因		[一般的] 新型コロナウイルス感染症拡大による一時的な停滞から落ち着きを取り戻しつつあるが未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がある。							
	-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 標準地 公示価格 円/㎡				[地域] 大泉町郊外の幹線道路沿いの商業地域で、地域要因に特段の変動は見られない。							
	変動率 年間 -0.6 % 半年間 %		[個別的] 個別的要因に特に変動はない。									