別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 3 年地価調査）

令和　3年　7月 13日提出
安中(県)5-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱岡田不動産鑑定事務所
安中(県)5-1	群馬県	第２	氏名	不動産鑑定士　岡田　忠彰　印

鑑定評価額	8,150,000 円	１㎡当たりの価格	33,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　3年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　3年　7月　9日	(6)路線価	[令和　3 年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和　3年　4月 16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	安中市安中二丁目字上野尻２８３６番２外「安中２－５－６」			②地積(㎡)	247 ( )	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)
	1:4	店舗兼住宅 S2	店舗、住宅等が混在する近隣商業地域	北西10m県道	水道、下水	安中 2.6km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 150 m、北 100 m			②標準的使用	２階建て程度の店舗住宅併用地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 32 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	県道沿いの空洞化が進展する旧来からの中心商業地	街路	１０．０m県道	交通施設	安中駅 南西方2.6km
		法令規制	(都)近商 (80, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	閉鎖店舗の増加傾向に歯止めがかからず、商勢は郊外に移転、住宅地へと移行しつつある。新型コロナウイルスの影響下の中、更にこの傾向は続いていくものと予測する。					

(3) 最有効使用の判定	２階建て程度の店舗住宅併用地		(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	比準価格 33,600 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 18,200 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、安中市及び近接市町村の既成商業地域や店舗と一般住宅が建ち並ぶ用途混在地域を圏域と把握した。需要者は地元事業者が中心であり、外部流入は少ない。商勢郊外移転により、空洞化が顕著となり、背後の宅地価格と接近しつつある。用途も多様化しており、中心となる価格帯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	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。当該地域における事業用の賃貸市場の成熟度は低く、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。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌して、鑑定評価額を上記の通り決定した。			

(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 安中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 -1.0 交通 -2.0 環境 +3.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 33,600 円/㎡	[98.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.4]	[100.0] / 100	33,000	
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 安中(県)5-3	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 0.0 交通 0.0 環境 +19.0 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 40,600 円/㎡	[97.5] / 100	100 / [102.0]	100 / [117.8]	[100.0] / 100	32,900	

(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 33,800 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 -2.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 県西部に位置。高崎市の衛星都市として発展。人口は減少傾向。かつて人気だった磯部温泉等の観光施設も入込客数は減少気味である。 [地域要因] 商勢が中心部から郊外に移転するに伴い、空洞化が顕著であり、人通りもあまり見られない。従って、需要も弱含みの状況にある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 3 年地価調査）

令和　3年　7月 13日提出
安中(県)5-2　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社　石田不動産鑑定士事務所
安中(県)5-2	群馬県	群馬第２	氏名	不動産鑑定士　　石田　寛　　印

鑑定評価額	37,900,000 円	１㎡当たりの価格	43,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　3年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　3年　7月 12日	(6)路線価	[令和　3 年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和　3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
					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	安中市岩井字五反田２４３８番３外				②地積(㎡)	878 ( )	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) (70, 200)
	1:1.5	診療所 W1	店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	北28.2m国道	水道	安中 1.1km		(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　80　m、西　150　m、南　0　m、北　0　m			②標準的使用	低層店舗地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　25　m、奥行 約　36　m、規模　900　㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２８．２m国道	交通施設	安中駅 東方1.1km	法令規制	(都) (70, 200)
	⑤地域要因の将来予測	基準地周辺は郊外型大型店舗等が集積し、安中市を代表する路線商業地域を形成している。新型コロナウイルスの影響が懸念されるが、当面の間は発展的に推移するものと予測する。					

(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　43,200 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　19,000 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	同一需給圏は安中市及び周辺市の商業地域である。主たる需要者は地元事業者の他、県外から店舗や営業所の設置を目的とする企業及び個人が多い。比較的新しい店舗が多く、繁華性が高まっている印象も見受けられる。一方で、新型コロナウイルスの影響から路線商業地域に対する先行き不透明感が出てきている。需要業種はまちまちで取引の中心となる価格帯は見出せない状況にある。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は低層店舗、事業所等が建ち並ぶ商業地域ではあるものの、借地又は自用目的での取引が中核をなしており、商業事業者向け賃貸市場成熟の程度が低いため適正賃料は見出しにくい。一方、比準価格は同一需給圏内の取引時点が新しい規範性の高い事例から求められており説得力を有する。よって、信頼性の高い比準価格を標準とし、想定要素を含む収益価格を関連づけ、指定基準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。			

(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 安中5-1 公示価格 33,600 円/㎡	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	地域要因
		[98.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [76.7]	[100.0] / 100	43,100		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	街路 -3.0 交通 +3.0 環境 -24.0 行政 +1.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 安中(県)5-3 前年指定基準地の価格 40,600 円/㎡	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	地域要因
		[97.0] / 100	100 / [102.0]	100 / [89.6]	[100.0] / 100	43,100		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	街路 -1.0 交通 +4.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0

(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　43,200 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　0.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルスにより、経済は厳しい状態にある。県平均と比較して総人口減少率が高い当市では投資対象は見出しにくい。 [地域要因] 概ね発展的に推移している。 [個別的要因] 代替・競争等の関係にある不動産と比較し、競争力は優位にある。

別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 3 年地価調査）

令和　3年　7月 21日提出
安中(県)5-3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（有）石川不動産鑑定士事務所
安中(県)5-3	群馬県	第２	氏名	不動産鑑定士　石川　健太郎　印

鑑定評価額	17,000,000 円	１㎡当たりの価格	39,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　3年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　3年　7月 10日	(6)路線価	[令和　3 年 1月]	円/㎡
					路線価又は倍率	1.1 倍
(2)実地調査日	令和　3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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	安中市安中一丁目字並木５６番１外「安中１－１－１６」			②地積(㎡)	429 ( )	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)準工 (60, 200)
	台形 1.2:1	店舗 S1	店舗、営業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	北西18m国道、北東側道	水道、下水	安中 3.3km	(その他) (70, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東 200 m、西 200 m、南 150 m、北 200 m			②標準的使用	低層店舗事務所併用地	
	③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 長方形					
	④地域的特性	特記事項	中小規模の飲食店、営業所等が建ち並ぶ国道１８号沿いの路線商業地域	街路	１８m国道	交通施設	安中駅 南西方3.3km
		法令規制	(都)準工 (70, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	国道沿いの路線商業地域で、旧来からの幹線道路沿いの商業地と比較すると店舗や営業所等の集積が見受けられる。新型コロナウイルスの影響による需要の減少を反映して、地価は下落傾向が継続すると予測する。					

(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地		(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 40,400 円/㎡		
	収益還元法	収益価格 24,600 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	同一需給圏は安中市及び周辺市町村の幹線道路沿い及びその背後の商業地域。需要者は郊外型店舗等として取得することを目的とする県内外の法人及び飲食業を営む法人、個人等である。当該地域は中小規模の店舗、営業所等が建ち並ぶ国道沿いの地域であるが高崎市に近接する中宿地区へ郊外型店舗の出店が目立つ為、需要は相対的に減少傾向にある。市場の中心となる価格帯は幅があり、見いだせない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用と自用の店舗、営業所等が混在する路線商業地域であり、収益物件も期待できる地域である。国道沿いの路線商業地域ではあるものの用途や規模は多様で適正賃料は見出しにくく、賃料の遅行性等もあり収益価格は低位となった。自用物件としての売買も見受けられるので、比準価格を重視するが、収益価格も十分に関連付け、類似の公示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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 安中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対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格 33,600 円/㎡	[98.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.9]	[102.0] / 100	39,400	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 -15.0 行政 +1.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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 40,600 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 -2.5 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 新型コロナ等の影響による景気の不透明感を反映して県内不動産需要が懸念される。人口減少が顕著であり地価は下落傾向を示している。 [地域要因] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、コロナによる需要減退傾向、オフィス需要の低下等により地価は下落傾向に有る。 [個別的要因] 個別的要因の変動は特に無い。