

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, おおた不動産鑑定所. Includes details for 太田(県)5-1, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 吉澤 雅己.

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, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 75,000 円/m², 倍率種類.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (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. Includes detailed descriptions of the site, market conditions, and valuation methods.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)前原不動産鑑定システム	
太田(県)5-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	前原 徹児
鑑定評価額	54,300,000 円		1㎡当たりの価格		90,100 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 倍率種別	[令和5年1月] 路線価又は倍率	68,000 円/㎡ 倍
(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		太田市飯田町187番1			地積(㎡)	603	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		商業(80,400) (その他) (90,400)							
	1:1.2	店舗兼住宅W2	店舗、事務所、営業所等が建ち並ぶ沿道商業地域	東22m国道、南側道	水道、ガス、下水	太田1km									
(2)近隣地域	範囲	東100m、西0m、南200m、北300m			標準的使用	低層店舗事務所地									
	標準的画地の形状等	間口約20.0m、奥行約25.0m、規模500㎡程度、形状長方形													
	地域的特性	特記事項	北方地域において太田市浜町第二地区第一種市街地再開発事業が竣工した。	街路	2.2m国道	交通施設	太田駅南方1km		法令規制	商業(80,400)					
地域要因の将来予測	近年、低層店舗等の進出が多く、路線商業地域として発展傾向にある地域である。なお地価はコロナ禍の影響から回復傾向にあること等から、上昇傾向に転じて推移していくものと予測する。														
(3)最有効使用の判定	低層店舗事務所地					(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	91,500 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	52,200 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	同一需給圏は太田市における幹線道路沿い及びその背後の商業地域。需要者は、県内の飲食店、小売店等を営む個人及び法人である。中心部及び周辺の商業地域は、コロナ禍の影響等により価格は下落傾向にあったが、コロナ禍の影響緩和等から需要は回復しつつあり、価格は上昇傾向に転じている。なお取引件数が少なく、市場の中心となる価格帯は見いだすに難い状況にある。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象不動産の存する近隣地域は、駐車場等のオープンスペースが広く、建築物から得られる収益とオープンスペースとの関係が一律ではなく、土地に帰属する適正な純収益を査定することが困難な側面を有することから、収益価格は流動的で規範性がやや劣る傾向にある。よって本件においては、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、代表標準地との均衡に留意のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。														
(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	地域要因	街路	-3.0	
	標準地番号	太田5-3					90,000		環境	0.0	交通		-0.5	環境	0.0
	公示価格		[100.6] 100	[100.0] 100	[100] [96.5]	[102.0] 100		行政	0.0	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
		84,600 円/㎡						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	標準化補正	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格		[] 100	[] 100	[] []	[] 100			環境		交通			環境	
		円/㎡						その他		画地		行政		その他	
(10)対年基準地の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規					変動状況 要因の	[一般的] コロナ禍による景気後退等の影響等による不動産需要の減少から回復傾向にある。						
	前年標準価格	89,000 円/㎡			[地域] 発展傾向にある路線商業地域であり、コロナ禍の影響等による不動産需要の減少から回復傾向にある。										
	-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						[個別的] 個別的要因に変動はない						
	標準地番号														
	公示価格														
	変動率	年間	+1.2 %	半年間	%										

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
太田(県)5-3	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	21,300,000 円		1㎡当たりの価格	85,100 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8日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	68,000 円/㎡ 倍
(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	太田市新井町520番14				地積(㎡)	250	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	商業(80,400)	
	1:2	店舗兼住宅W2	中小規模の営業所、店舗等が建ち並ぶ商業地域	北18m市道	水道、ガス、下水	太田1.1km	(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西100m、南0m、北200m		標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約23m、規模		250㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	1.8m市道	交通施設	太田駅南西方1.1km 法令(80,400) 規制	
	地域要因の将来予測	基幹産業の業績の動向、太田駅周辺の再開発事業の影響及び波及効果等により、今後の中心商業地の動向について十分に注視する必要があると思われる。						
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	87,500 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	47,400 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、太田市の中心商業地域を中心に、太田市中心部、及び太田市内中心部の国道、県道沿いの商業地域の圏域。需要者の中心は、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。ウイズコロナの下で景気は緩やかに回復傾向で推移し、太田駅周辺の再開発の波及効果等から土地の需要は底堅く、地価はやや上昇傾向で推移している。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、小売店舗等が立地する太田市の中心地に近い路線商業地域で、賃貸需要は比較的少なく、閉鎖店舗等の賃貸が見られるが、自用品の販売等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やや低く、収益価格はやや低位に算定された。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公示価格	代表標準地標準地番号	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 街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 街路交通環境行政その他
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		地域要因 街路交通環境行政その他
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 84,200 円/㎡		価格変動要因の		[要因] 人口はほぼ横這い傾向で、景気は緩やかに持ち直しており、土地価格は二極化も見られ全体的にやや上昇が横這い地点が増加している。			
	-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 太田5-3 公示価格 84,100 円/㎡				[地域] 中心部の商業地に近い路線商業地域で、太田駅周辺の再開発の波及効果から、土地の需要は底堅い。			
	変動率 年間 +1.1% 半年間 +1.2%		[個別] 個別的要因の変動要因はない。					

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, 西尾不動産鑑定事務所. Includes 100,000,000円 and 61,800円/m² values.

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 and price types.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Contains detailed reasoning for the valuation, including location, area, and market characteristics.

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
太田(県)5-5	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	21,800,000 円		1㎡当たりの価格	76,900 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] 路線価又は倍率	61,000 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	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	太田市飯田町985番				地積(㎡)	284	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	商業(80,400) (その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東250m、西250m、南200m、北150m			標準的使用	低層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口約15.8m、奥行約18.0m、規模284㎡程度、形状ほぼ整形												
	地域的特性	特記事項	特になし。	街路	8m市道	交通施設	太田駅南方500m 法令規制 商業(80,400)							
	地域要因の将来予測	基幹産業の業績の動向、太田駅周辺の再開発事業の影響及び波及効果等により、今後の中心商業地の動向について十分に注視する必要があると思われる。												
(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	ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	79,200 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	46,900 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、太田市の中心商業地域を中心に、太田市中心部、及び太田市内中心部の国道、県道沿いの商業地域の圏域。需要者の中心は、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。ウイズコロナの下で景気は緩やかに回復傾向で推移し、太田駅周辺の再開発の波及効果等から土地の需要は底堅く、地価はやや上昇傾向で推移している。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、店舗、駐車場等が立地する太田市の中心地に近い商業地域で、賃貸需要は比較的少なく、閉鎖店舗等の賃貸が見られるが、自用品販売等の店舗等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やや低く、収益価格はやや低位に算定された。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(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	+5.0
	標準地番号	太田5-3								交通	0.0		交通	-4.0
(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	環境	0.0	環境	+9.8	
	前年指定基準地の価格									画地	0.0	行政	0.0	
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規							行政	0.0	その他	0.0	
	前年標準価格	76,100 円/㎡								その他	0.0			
	-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														
変動率	年間	+1.1 %	半年間	%										
(10) 対象基準地の前	変動状況	[要因] 人口はほぼ横這い傾向で、景気は緩やかに持ち直しており、土地価格は二極化も見られ全体的にやや上昇が横這い地点が増加している。												
	地域要因	[地域] 中心部の商業地に近い商業地域で、太田駅周辺の再開発の波及効果から、土地の需要は底堅い。												
	個別的要因	[個別] 個別的要因の変動要因はない。												

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たなか不動産鑑定士事務所
太田(県)5-6	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	77,100,000 円		1㎡当たりの価格	58,000 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	46,000 円/㎡ 倍
(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	太田市内ヶ島町214番1				地積(㎡)	1,329	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	準工(60,200) (その他)							
(2) 近隣地域	台形1:1.2	工場S1	小規模工場、営業所、店舗等が混在する幹線道路沿いの路線商業地域	北12m県道、東側道	水道	太田2.8km								
	範囲	東450m、西350m、南300m、北150m 標準的使用 平家建程度の低層店舗地												
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約56.0m、奥行約27.0m、規模1,500㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	準工(60,200)居住誘導区域								
	地域要因の将来予測	郊外幹線道路沿いの商業地域だが中小工場も散見され、用途純化の傾向は見られないことから、当面は現状維持傾向で推移するものと予測される。地価は強含み傾向で推移するものと予測する。												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	59,500 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+2.0							
	収益還元法	収益価格	29,400 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の郊外で中北東部を中心とする商業地域。需要者は店舗、自動車関連を中心に幅広い業種の商業事業者が想定される。交通量の多い県道沿いであるが市内での選好性は相対的に低い。インフラ整備が進む中心部から店舗需要が高まっており、土地需要が市内全域へ波及しつつある。取引される価格帯にはばらつきがあり、中心となる価格帯は見出だせない状況である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は5事例を採用しており、規範性は高い。収益価格は店舗を想定しているが、賃貸物件の需要は好転せず賃貸市場の成熟度は低いため収益の査定に不安定要素が残る。テナント物件等は少なく自己使用目的での取引が想定されるため、市場性を反映し実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、代表標準地からの検討を踏まえ、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					57,500		交通	0.0	環境	+22.0	行政	+9.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	太田(県)5-3	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	0.0	地域要因	街路	+1.0
	前年指定基準地の価格	84,200 円/㎡	[101.1] 100	[100.0] 100	[151.1] 100	[102.0] 100	57,500		環境	0.0	画地	+22.0	行政	+9.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	57,500 円/㎡	[要 因]	[地 域]	[個 別 的]	市街地南部に店舗の集積が進み、需要増が市内全域へ波及。駅南口再開発は進捗中。旧町村部は需要減が継続。					
	-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/㎡	郊外の幹線道路沿いで交通量は多いものの、繁華性はやや劣り、相対的な選好性はやや劣る。				
	変動率	年間	+0.9 %	半年間	%	個別的要因に変動はない。								

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
太田(県)5-7	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	73,500,000 円	1㎡当たりの価格	63,900 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] 路線価又は倍率 倍率種別	50,000 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
(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	太田市飯塚町621番3外				地積 (㎡)	1,150 ()	法令上の規制等	近商 (60, 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	太田 2.4km	(その他) (地区計画等) (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 220 m、西 100 m、南 50 m、北 30 m 標準的使用 低層店舗地									
	標準的画地の形状等	間口約 33 m、奥行約 30 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	飲食店、小売店等が建ち並び幹線市道沿いの商業地域	街路	18m市道	交通施設	太田駅 南東方2.4km	法令規制	近商 (60, 200) (地区計画等)		
地域要因の将来予測	中心部からやや離れており、大規模店舗等が進出し顧客流動性に優るなど、今後路線商業地域として発展していくものと予測する。また、景気はコロナ禍から回復傾向にあり、地価は上昇傾向で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			65,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格			33,800 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	同一需給圏は太田市及び大泉町内の幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は、低層の店舗、事務所等を目的とする地元の法人、個人事業者等である。近隣地域周辺には従来より大型商業施設が見られるが、近年の都市計画の変更により当該基準地接面街路南側で商業施設の出店、集積が進むなど発展傾向にあり、またコロナ禍からの景気回復もあり、土地需要は強含みで推移。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、飲食店、小売店等が建ち並び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	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 太田5-3					64,000		交通 0.0	環境 +14.0	行政 +7.0	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			交通 0.0	環境 +14.0	行政 +7.0	その他 0.0
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因] 輸送機器製造を基幹産業とする北関東有数の工業都市で、東毛地域の中核として発展傾向にある。なお、景気は緩やかに回復。						
	前年標準価格	62,600 円/㎡			[地域要因] 接面街路南側で都市計画の変更によりスーパー、ドラッグストア等の出店が相次ぎ、店舗の連たん性は高まり、顧客は増加傾向にある。						
	-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		[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。							
	標準地番号	円/㎡									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間 +2.1 %	半年間 %								

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社	
太田(県)5-8	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 卓
鑑定評価額	8,760,000 円		1㎡当たりの価格		22,800 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 倍率種別	1.1 倍
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		
(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	太田市藪塚町380番4外				地積 (㎡)	384 ()	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		(都) (70,400)				
	台形 1:1.2	店舗兼住宅 S2	県道沿いに小規模店舗併用住宅が連担する駅至近の近隣商業地域	南西9.5m県道	水道	藪塚 80m	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 50 m、南 400 m、北 450 m				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 15.0 m、奥行約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	9.5 m県道	交通施設	藪塚駅 北西方80m	法令規制	(都) (70,400)			
	地域要因の将来予測	低層店舗等を中心とする藪塚地区の近隣商業地域であるが、特段の変動要因は認められないので、当面は現環境のまま推移すると予測される。土地需要の復調傾向を受け、地価は概ね横這い傾向で推移すると予測される。										
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		23,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		11,000 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	同一需給圏は大田市内の商業地域や商住混在地域のほか、それら地域の背後住宅地域も含む範囲と判定される。需要者は店舗、事務所等の利用を目的とする地縁性を有する個人や法人等が想定される。郊外大型店への顧客流出などの影響から商業需要は弱いものの、堅調な背後住宅地域を背景に、地価変動率は概ね横這いで推移する。近隣地域内での土地取引が少ない上、利用目的等により価格が一定していないので、需要の中心となる価格帯を把握するのは難しい。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自用の店舗等が中心で、散見される賃貸物件は空店舗などから転化されたものが主体のため、収益性に特化した賃貸物件に係る市場成熟度は低い。そのため土地価格に相応する賃料水準の形成力が弱いので、収益価格は低位に試算された。比準価格は多数の取引事例に基づいて求められたため実証性が高いと判断される。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に指定基準地との検討を踏まえて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	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
	標準地番号	公示価格	[]	100	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	+1.0
	みどり(県)5-2	[99.7]	100	100	[100.0]	22,800						+15.5
	前年指定基準地の価格	[99.7]	100	100	[100.0]	22,800					+25.0	
	34,000 円/㎡	100	[102.0]	[145.8]	100						0.0	
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		22,800 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	%							
	[一般的要因]		県南東部の中心的工業都市。中心商業地やその周辺では需要が回復傾向にあるものの、郊外や旧郡部の商業地は復調傾向がやや弱い。									
	[地域要因]		低層店舗等が中心の商業集積の低い近隣商業地域であり、特段の変動要因は認められない。									
	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)前原不動産鑑定システム
太田(県)5-9	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児
鑑定評価額	36,300,000 円		1㎡当たりの価格	22,000 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	太田市大原町1510番2				地積(㎡)	1,648	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	(都)(70,400)					
	不整形1.5:1	店舗S1	店舗、作業所が混在する中に畑地も見られる路線商業地域	西35m県道、三方路	水道	藪塚3.6km	(その他)(80,400)					
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南300m、北200m			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30.0m、奥行約50.0m、規模1,500㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	前面道路の整備による交通アクセスが向上している商業地域	街路	35m県道	交通施設	藪塚駅西方3.6km	法令(都)(70,400) 規制				
	地域要因の将来予測	旧藪塚本町の「太田藪塚」ICに近い一般住宅、低層店舗等が混在する商業地域。なお地価は価格水準に割安感が出つつあることから、今後は下げ止まり又は上昇傾向に転じて推移していくものと予測する。										
(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	三方路形状	+2.0 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	22,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	6,800 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	同一需給圏は太田市における幹線道路沿い及びその背後の商業地域。需要者は、県内の飲食店、小売店等を営む個人及び法人である。郊外の商業地域は、景気後退による影響等から需要は減少し物件の市場滞留期間が長期化しているが、地価下落による値頃感が出つつある。なお取引件数が少なく、市場の中心となる価格帯は見いだすづらい状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象不動産の存する近隣地域は、自己使用目的の取引が多く商業用賃貸市場の成熟が低い地域であること等から、土地価格に見合う賃料徴収ができず、収益価格は低位に求められる傾向にある。よって本件においては、自用地中心の賃貸市場が未成熟な地域であるため、指定基準地との均衡に留意のうえ、比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(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
	公示価格	円/㎡	[]	100	100	[]	100					
(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	
	みどり(県)5-2											
	前年指定基準地の価格	[99.7]	100	100	[102.0]	22,000						
	34,000 円/㎡	100	[102.0]	[153.8]	100							
(10) 対年間の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[要因]	コロナ禍による景気後退等の影響等による不動産需要の減少から回復傾向にある。						
	前年標準価格	22,000 円/㎡				不動産需要はやや弱みであるが、背後の住宅地価格と比較し価格水準に割安感が出つつある。						
	-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		[個別的要因]	個別的要因に変動はない						
	標準地番号	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おた不動産鑑定所	
太田(県)5-10	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己
鑑定評価額	33,200,000 円		1㎡当たりの価格	33,500 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	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	太田市高瀬町201番11				地積(㎡)	992	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	準工(60,200) (その他)		
(2)近隣地域	台形1:1.5	店舗兼住宅W2	店舗、小工場、住宅が混在する足利市に隣接する路線商業地域	北西8.3m県道	水道	野州山辺1.2km			
	範囲	東400m、西200m、南400m、北700m		標準的使用	低層店舗地				
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約25.0m、奥行約40.0m、規模		992㎡程度、形状 台形					
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.3m県道	交通施設	野州山辺駅南西方1.2km 法令規制 準工(60,200)		
(5)鑑定評価の手法の適用	地域要因の将来予測	店舗、工場、住宅等が混在する郊外の路線商業地域で、当面現状を維持するものと予測する。地価は店舗等の出店状況に大きな変化はないが、繁華性等も徐々に回復傾向に推移し、現状の変動幅で推移するものと予測する。							
	取引事例比較法	比準価格	34,100 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	19,600 円/㎡						
	原価法	積算価格	/ 円/㎡						
(6)市場の特性	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡						
	(4)対象基準地の個別的要因	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	同一需給圏は太田市中心部周辺及び郊外の幹線道路沿いの路線商業地域。需要者の中心は店舗、事業所等の取得を目的とする法人又は個人である。駅前再開発計画進展等への期待感から需要は顕著で、インフラ整備が進む中心部並びに周辺部の幹線道路沿いでは店舗需要も高まり需要の底堅さが窺える。郊外の主要道路沿いの土地需要はほぼ横這い傾向で推移している。幹線道路沿いをはじめ商業地の取引事例は少なく需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。								
(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 +4.0 交通 +29.0 環境 +77.0 行政 +7.0 その他 0.0
	標準地番号	太田5-3	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [254.1]	[100.0] 100	33,500		
(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 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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]			
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[要因]	再開発計画の進展等への期待感からインフラ整備が進む立地優位性の高い地区は需要が底堅く、地価上昇の波及効果が顕在化しつつある。			
	前年標準価格	33,500 円/㎡				隣接市境に位置する郊外路線商業地域で、繁華性はやや弱く需要は横這い傾向で推移している。			
対年の検討	-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	[要因]	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。			
	標準地番号	標準地	標準地			[]			
対年の検討	公示価格	円/㎡			変動率 年間 0.0% 半年間 %				

