

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)前原不動産鑑定システム. Includes details for 太田(県)9-1, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 前原 徹児.

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6月15日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and 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) 対前年標準価格の検討. Includes detailed descriptions of the site and market conditions.

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	
太田(県)9-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己
鑑定評価額	58,000,000 円		1㎡当たりの価格		19,300 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		太田市新田反町町101番1外			地積(㎡)	3,003	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		工専(60,200)					
	1:1	工場S1	中小工場、倉庫のほか大工場も見られる工業地域	南10m市道、三方路	水道	木崎2.5km		(その他) (70,200)					
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西700m、南400m、北400m			標準的使用	工場地							
	標準的画地の形状等	間口約50.0m、奥行約60.0m、規模3,000㎡程度、形状ほぼ長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	10.0m市道	交通施設	木崎駅北方2.5km	法令規制	工専(60,200)				
	地域要因の将来予測	中小工場、倉庫のほか大工場も見られる工業地域で引き合い状況は比較的良好に推移するものと予測する。地価は工業地需要は底堅く安定的に推移していくものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			19,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格			/ 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	同一需給圏は北関東自動車道の太田市内各IC及び東北自動車道館林IC利用の東毛工業圏域。需要者の中心は物流業者を主体に工場事業者等が中心。新設工業団地、拡幅工業団地では工場、倉庫等の建設が完了し、企業の生産・流通機能等の強化や雇用の創出で生産活動はの活性化が拡大している。工業団地需要の増大及び工業団地間の競合等の影響から地価は強含みで推移し、需要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	基幹産業及び関連企業等の位置、幹線道路の増設による利便性の向上等移動手段が良好な特性を有する。一方、自社工場が多い地域で賃貸工場の事例は少なく、工場の賃貸市場が成立していない。よって、貸工場等の想定は非現実的であり収益価格の試算はしない。自社使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると認められるので、比準価格を採用し、指定基準地等の検討を踏まえ、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	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	
	太田(県)9-1	[]	100	100	[]	19,300				0.0			
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[100.0]	100				0.0			
	19,300 円/㎡	100	[100.0]	[99.9]	100				0.0				
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	一般的 [要因] 事業継続計画の対応等を背景に、高速交通網の充実、災害の少ない地理的特性から、企業の本社機能移転等の増加から需要は底堅く推移。								
	継続 新規				地域 [要因] 工場・倉庫等を始め、地域の産業発展に寄与する企業、施設等の誘導、集積が図られて工業地の土地需要は強含みで継続している。								
	前年標準価格 19,100 円/㎡				個別的 [要因] 個別的的要因に変動はない。								
	-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	+1.0 %	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)9-3	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	61,500,000 円		1㎡当たりの価格	24,600 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	18,000 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		太田市西新町6番4外			地積(㎡)	2,499	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) (70,200)			
	台形1.2:1	工場兼事務所S2	中小規模工場が多い農地も見られる西部工業団地隣接の工業地域	東8m市道、三方路	水道	細谷1.3km					
(2) 近隣地域	範囲	東150m、西100m、南500m、北150m			標準的使用	工場地					
	標準的画地の形状等	間口約55.0m、奥行約46.0m、規模2,499㎡程度、形状台形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.0m市道	交通施設	細谷駅南西方1.3km	法令規制	準工(70,200)		
	地域要因の将来予測	市内工業団地の土地需要は強い状況が続いており、基幹産業を中心に工場の稼働率等、工業地の今後の動向について十分に注視する必要がある。									
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4)対象基準地の個別的要因	三方路		+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,600 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 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、概ね太田市、館林市、明和町、千代田町、大泉町の圏域。需要の中心は全国規模で、県内及び県外の工場事業者による需要がほとんどを占めている。ウイズコロナの下で景気は緩やかに回復傾向にあり、北関東自動車道、東毛広域幹線の全線開通等の道路交通網の整備、基幹産業の業績の底堅さ等により、工業地の需要は増加傾向である。また、取引される価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出されない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模の工場が集積する製造業を中心とした工業団地である。取引の中心は自社工場用地を目的としたものである。一方、当該地域においては、賃貸工場が殆ど存在しない工業団地であることから、賃貸水準として適正な賃料を見出すことは難しく、収益還元法の適用は困難である。したがって、収益価格を試算せず、比準価格によって、指定基準地との均衡を考慮し、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	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 []	[] 100					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	太田(県)9-1	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	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	19,300 円/㎡	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [81.4]	[103.0] 100	24,700				0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(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	24,400 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 +0.8 %	半年間	%							
	変動状況	<p>[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。</p> <p>[地域] 製造業を中心とした西部工業団地内にあり、基幹企業の業績底堅さにより土地需要は底堅い。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因の変動要因はない。</p>									

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, 吉澤不動産鑑定士事務所株式会社. Includes 太田(県)9-4, 群馬県, 群馬第3, 氏名, 不動産鑑定士 吉澤 卓.

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 values like 80,400,000円.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (5) 鑑定評価の手法, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対年標準価格. Contains detailed text about land use, market conditions, and price adjustments.