

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
館林(県)5-1	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	8,450,000 円		1㎡当たりの価格	44,000 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 35,000 円/㎡ 倍率種類 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	館林市大手町3番1外「大手町6-33」				地積(㎡)	192	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	近商(80,200)		
	1:1	店舗兼住宅W2	飲食店、営業所等が建ち並ぶ路線沿いの商業地域	東18m県道	水道、ガス、下水	館林1.2km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西0m、南1,200m、北50m				標準的使用	低層店舗事務所併用地		
	標準的画地の形状等	間口約13.0m、奥行約14.0m、規模192㎡程度、形状ほぼ正方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	18m県道	交通施設	館林駅東方1.2km	法令規制	近商(80,200)
	地域要因の将来予測	市中心部に位置する商業地域であるが、比較的小さな画地が多いため需要が制約されている。なおコロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。							
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	44,400 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	23,400 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、当市における低層の店舗・事務所等が建ち並ぶ商業地域である。中心となる需要者は、当市及び周辺市町を営業基盤とする事業者である。近年の需給動向は、コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場で需要の中心となる価格帯は、規模等により相当異なるため見出せない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己事業目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方土地の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。従って比準価格を重視し、収益価格を関連づけて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	街路交通環境画地行政その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(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	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路交通環境画地行政その他
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の形成状況	[要因] コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。					
	継続 新規			[地域] 周辺店舗の出退店が認められる。車両交通量は一定程度認められる。					
	前年標準価格 44,500 円/㎡			[個別的] 個別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	-1.1 %	半年間	%				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	港共同鑑定株式会社 群馬支所	
館林(県)5-3	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 小林 裕幸	
鑑定評価額		21,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	
				38,500 円/m ²	

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3日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/m ²	
(2)実地調査日	令和5年4月20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						倍率種別

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		館林市足次町字道下1172番1外			地積(m ²)	545	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)					
	1:1.5	店舗W1	店舗、ガソリンスタンド等が建ち並ぶ幹線道路沿いの路線商業地域	東25m県道	水道	渡瀬700m		(その他)					
(2)近隣地域	範囲	東150m、西0m、南300m、北700m			標準的使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等	間口約19.0m、奥行約30.0m、規模545m ² 程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.5m県道	交通施設	渡瀬駅700m	法令規制	準工(60,200)				
	地域要因の将来予測	地域要因は現状を維持しつつも、取引は活発ではなく価格は横ばいもしくはやや下落傾向と予想される。											
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4)対象基準地の個別的要因	方位 0.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	39,300 円/m ²										
	収益還元法	収益価格	20,500 円/m ²										
	原価法	積算価格	/ 円/m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²										
(6)市場の特性	同一需給圏は館林市内および太田市、大泉町を含む広域な商住混在地域および幹線道路沿商業地域。外食産業を中心にロードサイド型小売業の経営状況は厳しく、比較的条件の良い空き店舗への賃貸需要は一定量認められるものの、空き店舗も目立つ。取引需要は旺盛ではなく、賃貸物件としての積極的な投資はほとんど見られない。店舗用途から住宅への転用も見られる中、市場での需要の中心価格帯は用途・規模等により相当異なるため見出せない。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象不動産は館林市内の路線商業地域に位置する。近隣地域は自用の店舗が中心であり商業店舗・事務所の賃貸マーケットは未成熟であって、収益性を重視した取引市場も発達していないことから収益価格は低位に試算された。今回類似地域の適切な取引事例を収集できたことから、比準価格を重視し、収益価格を参考に地価公示規準価格との均衡に留意して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/m ²)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号	館林5-2	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [114.4]	[100.0] 100	38,500		交通	0.0		交通	+9.0
	公示価格	44,100 円/m ²						環境	0.0	環境	+5.0		
								画地	0.0	行政	+2.0		
								行政	0.0	その他	0.0		
								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/m ²)	内訳	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通			交通		
								環境		環境			
								画地		行政			
								行政		その他			
								その他					
(10)対象年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規	前年標準価格 38,800 円/m ²	一般的な要因	新型コロナウイルス感染症の影響で一時的に不動産取引の中止や停滞が見られたが、不動産価格や賃料への大きな影響は確認できない。							
	-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					地域要因	大きな変動はないが、需要は伸び悩み価格水準は横ばいかやや下落傾向。						
	代表標準地	標準地			個別的要因		要因の変動は特にない。						
	標準地番号												
	公示価格												
	変動率	年間	-0.8 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アイエヌ鑑定
館林(県)5-4	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 坂村 光昭
鑑定評価額	52,000,000 円		1㎡当たりの価格	46,200 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7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	37,000 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	館林市東美園町17番6				地積(㎡)	1,126	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	範囲	東80m、西180m、南40m、北70m			標準的使用	低層店舗事務所地							
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約35m、奥行約34m、規模1,200㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	国道沿いの路線商業地域							
	特記事項	国道沿いの路線商業地域	街路	2.3m国道	交通施設	館林駅南東方2.4km	法令規制 準工(60,200)						
	地域要因の将来予測	店舗、カーディーラー等が建ち並びバイパス沿い路線商業地域であり、ICへのアクセスに優れ地域は発展的に推移すると予測する。地価はやや上昇傾向で推移すると予測する。											
(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	47,100 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	23,300 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、館林市内及び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、店舗、自動車販売会社等が建ち並びバイパス沿いの路線商業地域であり、商業施設の集積の程度、商業背後地の範囲、車両交通量等が多く、需要は底堅い。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・検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、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、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 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 -2.0 交通 +11.5 環境 -16.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	公示価格	44,100 円/㎡	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [95.5]	[100.0] 100	46,100						
(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		
	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	前年標準価格	46,000 円/㎡		価格変動要因の	[要 因]	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。中心部の既存商業地は郊外型店舗に顧客流失し衰退傾向である。				
	-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	公示価格	円/㎡			[地 域 要 因]	国道354号バイパス沿いは、土地需要は底堅く推移しており、店舗の新規出店も見られ地域は発展的であり地価はやや上昇傾向である。			
	変動率	年間	+0.4 %	半年間	%	[個 別 的 要 因]				個別的的要因に変動はない。			