

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, 氏名. Includes values like 安中(県)5-1, 群馬県, 第2, 岡田不動産鑑定事務所, 岡田 忠彰.

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5年7月1日, 令和5年4月16日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月9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 (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) 対象基準地の検討. Includes detailed data on prices, ratios, and market characteristics.

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)5-2	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰	
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	安中市岩井字五反田2438番3外				地積(㎡)	878	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)(70,200)			
	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	範囲	東80m、西150m、南0m、北0m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約36m、規模900㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	国道沿いの沿道型店舗が建ち並ぶ路線商業地域	街路	28.2m国道	交通施設	安中駅東方1.1km	法令(都)(70,200)規制			
	地域要因の将来予測	郊外型の大型店舗等が集積し、安中市を代表する商業地としての地位を示している。ここ最近では、店舗進出の大きな動きはなく、当面は現状維持の傾向にて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	44,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	18,000 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、安中市及び近接市町村の路線商業地域を中心に、その背後の既存商業地域を圏域と把握した。需要者は地元事業者が中心であるが、県外の法人・個人による店舗、営業所の開設の動きも見られる。大規模なショッピングセンターを核として、比較的新しい店舗が多く建ち並んでいる。業種は多様化しており、業種ごとに価格はまちまちであることから、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、適正な賃料水準も見出しにくいこと等から、収益価格はやや規範性に劣る。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	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	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 -28.0 行政 +1.0 その他 0.0
	標準地番号	安中5-1	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [72.7]	[100.0] 100	43,100	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		
(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 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 -1.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
	安中(県)5-3		[97.1] 100	100 [102.0]	100 [85.1]	[100.0] 100	43,100	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		
(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	43,200 円/㎡		変動状況 価格形成要因の	[要 因] 一般的 高崎市の衛星都市として発展。国道18号線が幹線道路として機能している。農業や観光が主産業であるが、新たな産業創出が課題。			
	-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/㎡		[要 因] 地域 商勢が中心部から当該地域に移転するに伴い、市内での人流の集中が顕著である。	[要 因] 個別的 個別的的要因に変動はない。		
	変動率	年間	0.0 %	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	(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
鑑定評価額	16,000,000 円		1㎡当たりの価格	37,400 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	安中市安中一丁目字並木56番1外「安中1-1-16」				地積(㎡)	429	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)準工(60,200)		
	台形1.2:1	店舗S1	店舗、営業所等が建ち並び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	範囲	東200m、西200m、南150m、北200m			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20m、奥行約25m、規模500㎡程度、形状長方形							
	地域的特性	特記事項	中小規模の飲食店、営業所等が建ち並び国道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(都)準工(70,200)規制	
	地域要因の将来予測	国道沿いの交通量の多い路線商業地域で、店舗や営業所等の集積が見受けられる。コロナ禍の影響は薄れたものの郊外型店舗への顧客流出等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	38,100 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	21,400 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、営業所等が建ち並び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、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 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 [ ]	[ ] 100			
(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	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 [ ]	[ ] 100			
(10)対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因	[ 要因 ]					
	継続 新規			[ 地域 ]					
	前年標準価格 38,500 円/㎡			[ 個別 ]					
	-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			[ 要因 ]					
代表標準地 標準地									
標準地番号									
公示価格		円/㎡							
変動率		年間	-2.9 %	半年間	%				