

鑑定評価書 (令和6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 values like 館林(県)5-1, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 西尾 直人.

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6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 36,000 円/m², 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 for location, area, price, and reasons. Includes details like '所在地及び地番並びに住居表示等', '形状', '敷地の利用の現況', '周辺の土地の利用の状況', '鑑定評価の手法の適用', '市場の特性', '試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由'.

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)5-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 坂村 光昭
鑑定評価額	10,600,000 円	1㎡当たりの価格	49,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月5日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	36,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6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	館林市本町二丁目1780番63 「本町2-5-46」				地積(㎡)	216	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140m、西70m、南50m、北0m				標準的使用	中低層店舗事務所併用地							
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約19m、規模220㎡程度、形状長方形				地域的特性	特記事項	駅前通りの既存商業地域	街路	1.5m県道	交通施設	館林駅東方200m	法令規制	商業(80,400)
(3) 最有効使用の判定	中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	50,100 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	26,300 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、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、中低層の店舗ビル等が建ち並ぶ駅前通りの商業地域であり接近条件が優れる一方、郊外大型店舗への顧客流失も一部見られるが、周辺地域の不動産市況は安定的に推移している。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、指定基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	地域要因	街路		
	標準地番号	公示価格	[ ]	100	100	[ ]	100		環境	交通		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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0	
	館林(県)5-4	[100.9]	100	100	[100.0]	48,800		交通	0.0	交通		-12.0	環境	+17.0
(10) 対前年標準価格の検討	前年指定基準地の価格		[100.9]	100	100	[100.0]	48,800	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	
	46,200 円/㎡		100	[100.0]	[95.6]	100		その他	0.0					
	-1 対象基準地の検討		継続		新規			前年標準価格		49,300 円/㎡		[要 因]		
	-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	-0.4 %	半年間	%	[要 因] 個別的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	合同会社ケイ・キャピタル 群馬鑑定部
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	20,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	38,400 円/m <sup>2</sup>	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月3日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和6年4月14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	館林市足次町字道下1172番1外				地積 (m <sup>2</sup> )	545 ( )	法令上の規制等	準工 (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	(その他)							
	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								
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 0 m、南 300 m、北 700 m			標準的使用	低層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口約 19.0 m、奥行約 30.0 m、規模 545 m <sup>2</sup> 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	地方の景気は足踏み状態で、外食・物販を中心に店舗の経営状況は厳しい。主要路線沿いを中心に一定の需要はあるものの賃貸条件等は低迷している。												
(3) 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	39,000 円/m <sup>2</sup>											
	収益還元法	収益価格	20,500 円/m <sup>2</sup>											
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>											
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>											
(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、収益価格を参考に指定基準地価格との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地 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 <sup>2</sup> )	内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	公示価格	円/m <sup>2</sup>	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	館林(県)5-4	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 <sup>2</sup> )	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	46,200 円/m <sup>2</sup>	[ 100.9 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 120.9 ]	[ 100.0 ] 100	38,600		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	38,500 円/m <sup>2</sup>	[ 一般的要因 ] 近年建築資材や人件費が高騰しており、今後の不動産価格や賃料への影響に注視が必要である。								
	-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/m <sup>2</sup>	[ 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。 [ 個別的要因 ] 要因の変動は特にない。							
	変動率	年間	-0.3 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社ケイ・キャピタル 群馬鑑定部
館林(県)5-4	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 小林 裕幸
鑑定評価額	52,500,000 円		1㎡当たりの価格	46,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月3日	(6)路線価	[令和6年1月]	37,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年4月14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		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)				
	1:1	店舗 S2	店舗、自動車販売会社等が建ち並ぶバイパス沿いの路線商業地域	北23m国道	水道、下水	館林 2.4km	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東 80 m、西 180 m、南 40 m、北 70 m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約 33.8 m、奥行約 33.4 m、規模 1,126 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	2.3m国道	交通施設	館林駅2.4km	法令規制	準工 (60,200)		
	地域要因の将来予測	地方の景気は足踏み状態で、外食・物販を中心に店舗の経営状況は厳しい。主要路線沿いを中心に一定の需要はあるものの賃貸条件等は良好とは言えず横ばいもしくはわずかな上昇程度。									
(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	47,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	25,100 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	評価対象不動産は市内を横断する幹線道路に面した中心的な路線商業地域に位置する。しかしながら収益物件としての取引市場が未成熟な中、収益性を重視した賃貸物件の取引市場は全般的に弱含みである。今回は類似地域の取引事例を収集できたことから比準価格を中心に、収益性を反映した収益価格を関連付け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/㎡)	内訳	街路	地域要因	街路
	標準地番号								標準化補正		交通環境画地行政その他
(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	街路	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格								標準化補正		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		継続 新規		価格変動要因の	[ 一般的 ] 近年建築資材や人件費が高騰しており、今後の不動産価格や賃料への影響に注視が必要である。					
	前年標準価格	46,200 円/㎡				[ 地域 ] 大きな変動はないが、市内の中心的な路線商業地域であり需要は底堅い。					
	-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		[ 個別的 ] 要因の変動は特にない。					
	標準地番号										
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	+0.9 %	半年間	%						