

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
安中(県)5-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	7,560,000 円	1㎡当たりの価格	30,600 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11日	(6)路線価	[令和6年1月]	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	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	安中市安中二丁目字上野尻2836番2外 「安中2-5-6」				地積 (㎡)	247 ()	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)近商 (80,200) (その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西200m、南150m、北100m 標準的使用 店舗住宅併用地				標準的画地の形状等	間口約8m、奥行約32m、規模250㎡程度、形状長方形							
	地域的特性	特記事項	空洞化が進む県道沿いの既存商業地域	街路	10.0m県道	交通施設	安中駅南西方2.6km	法令規制 (都)近商 (80,200)						
	地域要因の将来予測	間口が狭く、奥行が長い画地が多い既存商業地域である。長らく商況が低調で閉鎖店舗が目立つが西毛広域幹線道路工事が進捗しており、将来に対する期待感は生まれつつある。												
(3) 最有効使用の判定	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	31,200 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	15,200 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	同一需給圏は安中市及び周辺市町の商業地域又は混在住宅地域である。需要者は当地域に地縁の選好性を有する小規模法人又は個人事業者が中心である。閉鎖店舗も多く見られ、商業構造の郊外大規模店への移行、人口減少及び高齢化等の影響から商勢衰退傾向が継続しており、テナント需要は弱く住宅地への移行が進行している。西毛広域幹線道路の期待はあるが、現状は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	近隣地域内は収益性を重視する商業地域ではあるものの、自用目的での取引が中核をなしており、商業事業者向け賃貸市場成熟の程度が低いため適正賃料は見出しにくい。一方、比準価格は同一需給圏内の取引時点が新しい規範性の高い事例から求められており説得力を有する。よって、信頼性の高い比準価格を標準とし、想定要素を含む収益価格を関連づけ、指定基準地等との検討を踏まえ、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	対象基準地の標準価格 (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	安中5-1	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [100.5]	[100.0] 100	30,600		交通	0.0	環境	0.0	行政	-1.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	安中(県)5-3	[97.8] 100	100 [102.0]	100 [117.1]	[100.0] 100	30,600		画地	0.0	行政	+1.5	その他	0.0
	前年指定基準地の価格	37,400 円/㎡							その他	0.0				
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	31,200 円/㎡			価格変動要因の	[一般的要因] 景気は緩やかな改善基調にある。県平均と比較して総人口減少率が高い当市では投資対象は見出しにくい。					
	-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/㎡	[地域要因] 空洞化が進み人通りもあまり見られない。西毛広域幹線道路工事が進捗しており、将来に対する期待感は生まれつつある。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間	-1.9 %	半年間	%									

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, 氏名. Includes values like 安中(県)5-2, 群馬県, 第2, 株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6年7月1日, 令和6年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月10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 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 安中市岩井字五反田2438番3外. (2) 近隣地域: 東80m, 西150m, 南0m, 北0m. (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/㎡. (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... (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... (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 安中5-1, 公示価格 31,100 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定標準地番号 安中(県)5-3, 前年指定標準地の価格 37,400 円/㎡. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 43,200 円/㎡, 変動率 年間 0.0%.

鑑定評価書 (令和6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	15,700,000 円		1㎡当たりの価格	36,600 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10日	(6)路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	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		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				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) (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		
(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	37,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	21,600 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					
(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					
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	37,400 円/㎡		[要因]	[地域]	[個別]	県内景気は回復基調にあるものの、安中市は人口減少及び高齢化が顕著であり地価は下落傾向を示している。 西毛広域幹線道路が一部開通したものの影響は限定的で、郊外型店舗への顧客流出等、需要は弱含みである。 個別的要因の変動は特に無い。		
	-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	-2.1 %	半年間	%							