

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)				
	1:4	店舗兼住宅 S2	店舗、住宅等が混在する近隣商業地域	北西10m県道	水道、 下水	安中 2.6km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 150 m、北 100 m 標準的使用				店舗住宅併用地						
	標準的画地の形状等	間口約 8 m、奥行約 32 m、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	対象基準地の標準価格 (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
	安中5-1		[99.0] 100	100 [100.0]	100 [100.5]	[100.0] 100	30,600					
	公示価格											
	31,100 円/㎡											
(9) 指定基準地からの検討	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	対象基準地の標準価格 (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	
	安中(県)5-3		[97.8] 100	100 [102.0]	100 [117.1]	[100.0] 100	30,600					
	前年指定基準地の価格											
	37,400 円/㎡											
(10) 対前年標準価格の検討	-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。 [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。			
	-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		円/㎡					
	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, 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 dates like 令和6年7月1日 and 令和6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 for location, area, characteristics, and price determination. Includes details like '安中市岩井字五反田2438番3外' and '低層店舗地'.

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, (有)石川不動産鑑定士事務所. Includes details for 安中(県)5-3, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 石川 健太郎.

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6年7月1日 and 令和6年6月15日.

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: 安中市安中一丁目字並木56番1外. (2) 範囲: 東200m, 西200m, 南150m, 北200m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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. (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. (8) 公示価格: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年標準価格の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格, 標準地, 変動率.