

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 | 群馬土地株式会社 | |
| みどり(県)5-1 | 群馬県 | 第3 | 氏名 | 山田 智久 | |
| 鑑定評価額 | | 63,500,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | |
| | | | | 26,600 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5日 | (6)路線価 路線価又は倍率 | [令和6年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和6年6月11日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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 | | みどり市笠懸町鹿3108番外 | | | 地積 (㎡) | 2,387 () | 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) (70,400) | (その他) | | | |
| | 台形 1:1.5 | 店舗 S2 | 幹線道路沿いに店舗等の立地する路線商業地域 | 南東10.2m国道 | 水道 | 岩宿 1.9km | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 710 m、西 400 m、南 50 m、北 50 m | | | 標準的使用 | 低層店舗地 | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 40 m、奥行 約 60 m、規模 2,400 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 10.2m国道 | 交通施設 | 岩宿駅 南西方1.9km | 法令 | (都) (70,400) | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 旧笠懸町内の国道沿いの路線商業地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと予測される。 | | | | | | | | | | |
| (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 | 27,100 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 14,700 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 | 同一需給圏はみどり市及び周辺市の幹線道路沿い及びその背後に位置する商業地域。需要者の中心は県内の店舗又は事業所等を目的とする個人又は法人である。市内郊外の商業地の土地需要については新型コロナウイルス感染症の影響からは回復傾向にあるが、コロナ禍以前の水準には至っておらず、地価は未だやや弱含みで推移している。市場の中心となる価格帯については、取引事例が少なく取引形態も様々であることからそ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 | 自己使用目的の取引がほとんどであり、同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、収益物件も散見されるが、地域の賃貸市場においては土地価格に見合う賃料を収受し得ないため、収益価格は低位に求められたと見られる。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 | | | | | |
| (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 | |
| | みどり(県)5-2 | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | 26,700 | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [100.0] | 100 | 100 | [100.0] | 26,700 | | | | | | |
| | 33,900 円/㎡ | 100 | [100.0] | [127.2] | 100 | | | | | | | |
| (10) 対年の検討 | -1 対象基準地の検討 | 継続 | 新規 | 価格変動要因の形成要因 | [要因] | 当市は全国的な傾向と同様に、人口減少、高齢化が進む中でも、一部立地条件や利便性に優れた不動産は動きが見られる。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 26,700 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | -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 | [地域] | 国道沿いの路線商業地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。 | | | | | | | |
| | 標準地番号 | 標準地 | 標準地 | | [個別的] | 個別的要因に変動はない。 | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -0.4 % | 半年間 | % | | | | | | | |

| | | | | |
|-----------|--------------|--------|----------|---------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 有限会社 津久井不動産鑑定 |
| みどり(県)5-2 | 群馬県 | 第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 津久井 伸昭 |
| 鑑定評価額 | 32,500,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 33,900 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] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和6年6月10日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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 | みどり市笠懸町久宮68番34 | | | | 地積(㎡) | 959 | 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) | (70,400) | | | |
| | 台形1:1.5 | 店舗兼事務所S2 | 幹線道路沿いに店舗、工場等が立地する路線商業地域 | 南東11m県道、東側道 | 水道 | 阿左美1.9km | (その他) | (80,400) | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東0m、西400m、南200m、北100m | | | 標準的使用 | 低層店舗地 | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約30.0m、奥行約40.0m、規模 | | | 959㎡程度、形状 台形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特になし。 | 街路 | 11m県道 | 交通施設 | 阿左美駅南西方1.9km | 法令規制 (都) (80,400) | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 旧笠懸町の県道沿いの路線商業地域で道路拡幅事業実施中であるものの、当面は現状維持にて推移するものと予測される | | | | | | | | | |
| (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 | 角地形状 | +3.0 | -1.0 | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 33,900 円/㎡ | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 17,000 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 | 同一需給圏はみどり市及び周辺市の幹線道路沿い及びその背後に位置する商業地域。需要者の中心は県内の店舗又は事業所等を目的とする個人又は法人である。当該地域は県道の拡幅工事が進行している地域で、今後繁華性が増し土地需要も底堅く推移するものと思われる。市場の中心となる価格帯については、取引事例が少なく取引形態も様々であることからそ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 | 自己使用目的の取引がほとんどであり、同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、収益物件も散見されるが、地域の賃貸市場においては土地価格に見合う賃料を収受し得ないため、収益価格は低位に求められたと思考する。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、地価公示価格からの規準した価格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 | 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 +3.0 交通 +17.0 環境 -28.3 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 標準地番号 | みどり5-1 | | | | | 33,900 | | | | |
| | 公示価格 | 28,900 円/㎡ | [99.3] 100 | 100 [100.0] | 100 [86.4] | [102.0] 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 | 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) 対年の検討 | -1 対象基準地の検討 | 継続 新規 | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 33,900 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | -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 0.0 % | 半年間 % | | | | | | | | |
| | 変動状況 | [要因] 市全体の人口は減少傾向で、笠懸地区は山間部及び桐生市の人口の受け皿的色彩が強く、人口は増加傾向にあり、土地需要は底堅い。 [地域] 県道沿いの路線商業地域であり都市計画道路による拡幅事業実施中。それ以外の環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。 [個別] 個別的要因の変動要因はない。 | | | | | | | | | |

