

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, 群馬土地株式会社. Includes 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

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 令和6年7月1日, 令和6年6月11日, 令和6年7月5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: みどり市笠懸町鹿3108番外. (2) 範囲: 東710m, 西400m, 南50m, 北50m. (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/㎡. (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... (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... (8) 公示価格: 標準地 100, 公示価格 100 円/㎡. (9) 指定基準地の検討: 前年指定基準地の価格 33,900 円/㎡. (10) 対年標準価格の検討: 前年標準価格 26,700 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(都)規制	(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) 公示価格とした	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 0.0	地域要因	街路 +3.0
	みどり5-1		[99.3]	100	100	[102.0]	33,900		交通 0.0	環境 0.0	交通 +17.0	
	公示価格	28,900 円/㎡	100	[100.0]	[86.4]	100			画地 0.0	行政 0.0	環境 -28.3	
									行政 0.0	その他 0.0	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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +3.0
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			交通 0.0	環境 0.0	交通 +17.0	
			100	[]	[]	100			画地 0.0	行政 0.0	環境 -28.3	
									行政 0.0	その他 0.0	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	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。										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たなか不動産鑑定士事務所
みどり(県)5-3	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	6,050,000 円	1㎡当たりの価格	26,900 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8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19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	みどり市大間々町大間々1500番2				地積(㎡)	225	法令上の規制等	(都)(70,400)					
	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)						
	1:2	事務所RC4	小規模店舗等が建ち並ぶ古くからの商業地域	西10.5m県道	水道、下水	赤城280m								
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西50m、南250m、北650m			標準的使用	3階建程度の中層店舗事務所住宅併用地								
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約18m、規模250㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	幹線道路沿いに店舗、営業所等が混在する地域	街路	10.5m県道	交通施設	赤城駅北方280m	法令(都)(70,400)規制						
	地域要因の将来予測	市街地近郊の幹線道路沿いの商業地域で閉鎖店舗も散見されるが、住宅への移行傾向は見られないことから、当面は現状維持傾向で推移するものと予測される。地価は下落傾向で推移するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	4階建程度の中層店舗事務所住宅併用地				(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	27,600 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	14,500 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の市街地近郊及び郊外で幹線道路沿いを中心とする商業地域。需要者は店舗、事務所を中心に幅広い業種の商業事業者が想定される。交通量の多い県道沿いであるが市内での選好性は相対的に低く、土地需要は減退している。取引される価格帯にはばらつきがあり、中心となる価格帯は見出せない状況である。													
(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5事例を採用しており、規範性は高い。収益価格は店舗事務所兼住宅を想定しているが、賃貸物件の需要は好転せず賃貸市場の成熟度は低いため収益の査定に不安定要素が残る。テナント物件等は少なく自己使用目的での取引が想定されるため、市場性を反映し実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	標準地番号	みどり5-1								交通	0.0		交通	-1.0
	公示価格	28,900 円/㎡	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [106.6]	[100.0] 100	26,900			環境	0.0		環境	+4.5
										画地	0.0		行政	0.0
										行政	0.0		行政	0.0
										その他	0.0		その他	0.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	みどり(県)5-2	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	0.0
	前年指定基準地の価格	33,900 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [123.4]	[100.0] 100	26,900			交通	0.0		交通	-18.0
										環境	0.0		環境	+50.5
										画地	+2.0		行政	0.0
										行政	0.0		行政	0.0
										その他	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	27,400 円/㎡	[要因] 一般的 大間々地区中心部は店舗閉鎖で住宅へ移行、大間々地区南部は好調、笠懸地区の郊外型は道路整備の状況次第。 [地域] 旧来からの商業地で顧客は南部の郊外型店舗に流出し、需要は減退している。 [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	公示価格					円/㎡				
	変動率	年間	-1.8 %	半年間	%									