

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
太田(県)5-1	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	37,300,000 円	1㎡当たりの価格	94,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 75,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市飯田町699番				②地積 (㎡)	396	⑨法令上の規制等	商業 (80,400)							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	太田 850m	(その他)								
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 0 m、南 200 m、北 200 m			②標準的使用	中層店舗事務所併用地										
	③標準的画地の形状等	間口約 15.5 m、奥行約 25.5 m、規模 396 ㎡程度、形状 ほぼ整形														
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	18m市道	交通施設	太田駅850m	法令規制	商業 (80,400)							
(3) 最有効使用の判定	中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	97,000 円/㎡													
	収益還元法	収益価格	62,300 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、太田市の中心商業地域を中心に、太田市中心部、及び太田市内中心部の国道、県道沿いの商業地域の圏域。需要者の中心は、物販店、飲食店、営業所等の出店を希望する法人及び個人が中心である。コロナ禍の影響を受けている地域であるが基幹産業の業績は底堅く、中心地の再開発等の波及効果から、土地の需要は底堅い。一方、客足は大型商業施設等に流れている。また、取引件数が少ないことから需要の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	対象基準地の存する近隣地域は、事務所、飲食店舗等が立地する太田市の中心地に近い商業地域。賃貸需要は比較的少なく、閉鎖店舗等の賃貸が見られる程度である。自用店舗が中心であり、賃貸市場としての商業事業者向けの賃貸市場の熟成度は低い。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、公示価格を規準とした価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	太田5-3	② 時点修正	[99.9]	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	[100.0]	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	94,100	⑦ 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 0.0 交通 -1.5 環境 -9.4 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	84,000 円/㎡	100	[100.0]	[89.2]	100										
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	[]	③ 標準化補正	100	④ 地域要因の比較	100	⑤ 個別的要因の比較	[]	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦ 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	[]						
(10) 対象基準地の前	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 94,100 円/㎡		③ 変動状況		[一般的] 人口はほぼ横這い傾向にあるが、景気後退等の影響により、全体的に不動産需要は減少傾向にある。							
	①-2 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] コロナ禍の影響を受けている地域であるが、市中心部、太田駅北口、南口の再開発が進んでおり、土地の需要は底堅い。		[個別的] 個別的要因の変動要因はない。			
② 変動率		年間	0.0 %	半年間	%											

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (太田(県)5-2), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第3), 業者名 (前原不動産鑑定システム), (有)前原不動産鑑定システム, 氏名 (前原 徹児), 鑑定評価額 (53,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (89,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和4年7月8日), (6)路線価 (令和4年1月), (2)実地調査日 (令和4年6月15日), (5)価格の種類 (正常価格), (6)路線価 (67,000 円/㎡), (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地 (太田市飯田町187番1), (2) 地積 (603 ㎡), (3) 形状 (1:1.2), (4) 敷地の利用 (店舗兼住宅W2), (5) 周辺の土地の利用 (店舗、事務所、営業所等が建ち並ぶ沿道商業地域), (6) 接面道路 (東22m国道、南側道), (7) 供給処理施設 (水道、ガス、下水), (8) 主要な交通施設 (太田1km), (9) 法令上の規制 (商業(80,400), (その他)(90,400)), (2) ①範囲 (東100m, 西0m, 南200m, 北300m), ②標準的使用 (低層店舗事務所地), ③標準的画地の形状 (間口約20.0m, 奥行約25.0m, 規模500㎡程度), ④地域的特性 (特記事項: 北方地域において太田市浜町第二地区第一種市街地再開発事業が進行している), ⑤地域要因の将来予測 (近年、低層店舗等の進出が多く、路線商業地域として発展傾向にある地域である。なお地価はコロナ禍の影響から回復傾向にあること等から、上昇傾向に転じて推移していく可能性を有するものと予測する。), (3) 最有効使用の判定 (低層店舗事務所地), (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 89,500 円/㎡, 収益還元法: 収益価格 52,300 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 (同一需給圏は太田市における幹線道路沿い及びその背後の商業地域。需要者は、県内の飲食店、小売店等を営む個人及び法人である。中心部及び周辺の商業地域は、コロナ禍の影響等により価格は下落傾向にあったが、コロナ禍の影響緩和等から需要は回復しつつあり、価格は上昇傾向に転じている。なお取引件数が少なく、市場の中心となる価格帯は見いだす状況にある。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (評価対象不動産の存する近隣地域は、駐車場等のオープンスペースが広く、建築物から得られる収益とオープンスペースとの関係が一律ではなく、土地に帰属する適正な純収益を査定することが困難な側面を有することから、収益価格は流動的に規範性がやや劣る傾向にある。よって本件においては、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、代表標準地との均衡に留意のうえ、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: 太田5-3, 公示価格: 84,000 円/㎡, 時点修正: [100.2]/100, 標準化補正: 100/[100.0], 地域要因比較: 100/[96.5], 個別的要因比較: [102.0]/100, 対象基準地の規準価格: 89,000 円/㎡, 標準化補正: 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), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格: 円/㎡, 時点修正: []/100, 標準化補正: 100/[], 地域要因比較: 100/[], 個別的要因比較: []/100, 対象基準地の規準価格: 円/㎡, 標準化補正: 内訳: 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他), (10) 対象基準地の検討 (①-1 対象基準地の検討: 継続 [] 新規 [], 前年標準価格: 88,400 円/㎡, ①-2 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/㎡, ②変動率: 年間 +0.7%, 半年間 %), (3) 価格形成要因の変動状況 (一般的要因: コロナ禍による景気後退等の影響等による不動産需要の減少から徐々に回復傾向にある。; 地域要因: 発展傾向にある路線商業地域であり、コロナ禍の影響等による不動産需要の減少から回復しつつある。; 個別的要因: 個別的要因に変動はない)

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (太田(県)5-3), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第3), 業者名 (有限会社 津久井不動産鑑定), 氏名 (津久井 伸昭), 鑑定評価額 (21,100,000 円), 1㎡当たりの価格 (84,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和4年7月8日), (6)路線価 (令和4年1月), (2)実地調査日 (令和4年6月15日), (5)価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (太田市新井町520番14), (2) 範囲 (東200m, 西100m, 南0m, 北200m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、太田市の中心商業地域を中心に...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象基準地の存する近隣地域は、小売店舗等が立地する太田市の中心地に近い路線商業地域で...), (8) 公示価格 (標準地, 標準地), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (継続, 新規, 前年標準価格 84,200 円/㎡, 標準地番号 太田5-3, 公示価格 84,100 円/㎡, 変動率 年間 0.0%, 半年間 +0.1%)

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

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
太田(県)5-4	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	99,500,000 円	1㎡当たりの価格	61,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和4年 7月 8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 49,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和4年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		太田市小舞木町263番				②地積 (㎡)	1,626	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1住居 (60,200) (その他) (70,200)				
	1:1.2	店舗 S1	中規模の低層店舗等が増えつつある路線商業地域	東16m市道、背面道	水道、ガス、下水	太田 1.7km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 0 m、南 150 m、北 60 m			②標準の使用	低層店舗地					
	③標準的画地の形状等	間口約 36.5 m、奥行約 45.0 m、規模 1,626 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	16m市道	交通施設	太田駅 南東方1.7km	法令規制	1住居 (60,200)		
	⑤地域要因の将来予測	低層店舗等の進出が進み路線商業地として熟成度が高まっている地域である。なおコロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。									
(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	二方路	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	61,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	31,500 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、当市における低層の店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。中心となる需要者は、当市及び周辺市町を営業基盤とする事業者である。近年の需給動向は、コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場で需要の中心となる価格帯は、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	自己事業目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集した。一方土地の価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。従って比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、代表標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	① 代表標準地 □ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	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 0.0 交通 +4.5 環境 +23.0 行政 +9.0 その他 0.0
	標準地番号 太田5-3	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [140.1]	[102.0] 100	61,300					
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 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 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 61,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。							
	①-2 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] 周辺であった市街化区域編入による店舗等の新規出店の影響で、近隣地域の商業繁華性が増している。							
	② 変動率 年間 0.0 % 半年間 %			[個別的] 個別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	おた不動産鑑定所
太田(県)5-5	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	21,600,000 円	1㎡当たりの価格	76,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	61,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市飯田町985番			②地積 (㎡)	284	⑨法令上の規制等	商業 (80,400)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲	東250m、西250m、南200m、北150m			②標準的使用	低層事務所地			
	③標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約20.0m、規模300㎡程度、形状長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m市道	交通施設	太田駅南方500m	法令規制	商業 (80,400)
(3)	⑤地域要因の将来予測	市内中心部の繁華街背後の商業地域で、飲食店等の需要は弱含みで景気後退等の影響はあるものの、需要は安定し地価は当面現状の水準で推移していくものと予測する。							
(5) 鑑定評価の手法の適用	③ 最有効使用の判定	低層事務所地			(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	77,600 円/㎡					
		収益還元法	収益価格	45,900 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	同一需給圏は太田市の中心商業地域及び幹線道背後の商業地域。需要者の中心は事業所、店舗等の取得を目的とする個人又は法人が中心である。太田市の玄関口となる駅周辺の再開発が始まり、北関東有数の工業都市にふさわしい建築物が完成、立地優位性を有する地区では需要は底堅いが不透明感が強く需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場の空室期間を含めた物件の市場滞留期間は長期化傾向が見られ、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため収益目的の土地取引は少なく、収益価格は低位に試算された。一方、取引時点はやや古い幹線道路沿い及び背後の事例並びに中心商業地域内の事例等収集し、規範性の高い比準価格が求められたので、比準価格を重視し収益価格を比較考量して、代表標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) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 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 +5.0 交通 -4.0 環境 +9.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 太田5-3	公示価格 84,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.4]	[100.0] 100	76,100		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 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) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 76,100 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 駅周辺の再開発が始まり高断熱化設備の導入された建築物が完成。立地優位性を有する地区は需要は底堅く地価上昇の波及効果が期待。					
	①-2 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] 飲食等を中心とした商店街背後の地域で、景気後退等の影響は残るものの需要は安定的に推移している。					
	② 変動率 年間 0.0% 半年間 %			[個別的要因] 個別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	たなか不動産鑑定士事務所
太田(県)5-6	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	76,400,000 円	1㎡当たりの価格	57,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	46,000 円/㎡ 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月16日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		太田市内ヶ島町214番1			②地積 (㎡)	1,329 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		準工 (60, 200) (その他)			
台形 1:1.2		工場 S1	小規模工場、営業所、店舗等が混在する幹線道路沿いの路線商業地域	北12m県道、東側道	水道	太田 2.8km					
(2) 近隣地域	①範囲		東 450 m、西 350 m、南 300 m、北 150 m			②標準的使用		平家建程度の低層店舗地			
	③標準的画地の形状等		間口約 56.0 m、奥行約 27.0 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性		特記事項		幹線道路沿いに店舗、営業所、中小工場等が混在する地域	
	⑤地域要因の将来予測		郊外幹線道路沿いの商業地域だが中小工場も散見され、用途純化の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。地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	平家建程度の低層店舗地					(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	59,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	29,100 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	同一需給圏は太田市の郊外で中北東部を中心とする商業地域。需要者は店舗、自動車関連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だせない状況である。										
(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、代表標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) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 太田5-3					57,400	標準化補正	交通	0.0	交通	+12.5
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	環境	0.0	環境	+20.5
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]		画地	0.0	行政	+9.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[要因] 市街地南部に店舗の集積が進み、需要増が市内全域へ波及。旧町村部は需要減が継続。							
	■ 継続 □ 新規			[地域] 郊外の幹線道路沿いで交通量は多いものの、繁华性はやや劣り、相対的な選好性はやや劣る。							
	前年標準価格 57,500 円/㎡			[個別的] 個別的要因に変動はない。							
①-2 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/㎡									
② 変動率		年間	0.0 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
太田(県)5-7	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	72,000,000 円	1㎡当たりの価格	62,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和4年 7月 8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 49,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和4年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市飯塚町621番3外				②地積 (㎡)	1,150	⑨法令上の規制等	近商 (60, 200)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	太田 2.4km	(その他) (地区計画等) (70, 200)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 220 m、西 100 m、南 50 m、北 30 m			②標準的使用	低層店舗地				
	③標準的画地の形状等	間口約 33 m、奥行約 30 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 長方形								
(3) 最有効使用の判定	④地域的特性	特記事項	飲食店、小売店等が建ち並び幹線市道沿いの商業地域	街路	1.8m市道	交通施設	太田駅 南東方2.4km	法令規制	近商 (60, 200) (地区計画等)	
	⑤地域要因の将来予測	中心部からやや離れており、コロナ禍等により景気は低迷しているが、大規模店舗等が進出し顧客流動性に優るなど、今後路線商業地域として発展していくものと予測する。また地価は上昇傾向で推移すると予測する。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,900 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0				
	収益還元法	収益価格	33,800 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	同一需給圏は太田市及び大泉町内の幹線道路沿いの商業地域。需要者の中心は、低層の店舗、事務所等を目的とする地元の法人、個人事業者等である。近隣地域周辺には従来より大型商業施設が見られるが、コロナ禍にあるものの、都市計画の変更により当該基準地接面街路南側で商業施設の出店、集積が進むなど発展傾向にあり、土地需要は強含みで推移している。市場の取引の中心となる価格帯は、取引目的、規模等が多様化しており、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	近隣地域は、飲食店、小売店等が建ち並び収益性を重視する地域ではあるものの、賃貸市場の成熟の程度が低く土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は、同一需給圏内の類似地域内の取引事例から求められたもので説得力を有するものと思料する。よって、実証性の高い取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標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) 公示価格とした	① 代表標準地 □ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 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 0.0 交通 +9.0 環境 +15.5 行政 +7.0 その他 0.0
	標準地番号 太田5-3	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [134.7]	[100.0] 100	62,500	標準化補正			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正			
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 61,700 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的] 輸送機器製造を基幹産業とする北関東有数の工業都市で、東毛地域の中核として発展傾向にある。なお、コロナ禍により景気は低迷。						
	①-2 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] 接面街路南側で都市計画の変更によりスーパー、ドラッグストア等の出店が相次ぎ、店舗の連たん性は高まり、顧客は増加傾向にある。 [個別的] 個別的要因に特に変動はない。						
② 変動率		年間 +1.5 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定
太田(県)5-8	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	8,760,000 円		1㎡当たりの価格	22,800 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		太田市藪塚町380番4外			②地積 (㎡)	384	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (70, 400)	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 50 m、南 400 m、北 450 m			②標準的使用		低層店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等		間口約 15 m、奥行約 20 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項			
	⑤地域要因の将来予測		併用住宅、一般住宅等が混在する商業地域で、商業基盤は衰退傾向にあり混在住宅地域へと移行していくと予測する。地価は当分の間は下落傾向が継続すると予測する。			⑥交通施設		藪塚駅 北西方80m			
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地		(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		23,300 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		11,000 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	同一需給圏は太田市における幹線道路沿い及びその背後の商業地域。需要者は、県内の飲食店、小売店等を営む個人及び法人である。郊外の商業地は、地価下落による値頃感が出つつあったが、景気後退による影響等から需要は減少し物件の市場滞留期間が長期化している。なお取引件数が少なく、市場の中心となる価格帯は見いだすににくい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産の存する近隣地域は、自己使用目的の取引が多く商業用賃貸市場の成熟度が低い地域であること及び混在住宅地域へと移行しつつあること等から、土地価格に見合う賃料徴収ができず、収益価格は低位に求められる傾向にある。よって本件においては、比準価格を標準として、収益価格は比較考量し、指定基準地との均衡に留意のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 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 []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 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 前年指定基準地の価格 34,300 円/㎡	[98.3] / 100	100 [102.0]	100 [145.0]	[100.0] / 100	22,800					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 23,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的] 新型コロナ禍の影響もあるが幹線産業及び関連会社の業績調整の影響等から、全体的に不動産需要は堅調である。						
	①-2 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] 太田・大間々線沿いの商業地域であるが、店舗の廃止等も目立ちつつあり不動産需要は弱含みである。						
② 変動率		年間	-0.9 %	半年間	%	[個別的] 個別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	(有)前原不動産鑑定システム
太田(県)5-9	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児
鑑定評価額	36,300,000 円	1㎡当たりの価格	22,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		太田市大原町1510番2			②地積 (㎡)	1,648 ()	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都) (70, 400) (その他) (80, 400)				
(2) 近隣地域	①範囲		東100m、西100m、南300m、北200m			②標準的使用		低層店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等		間口約30.0m、奥行約50.0m、規模1,500㎡程度、形状長方形			④地域的特性		特記事項			
	⑤地域要因の将来予測		旧藪塚本町の「太田藪塚」ICに近い一般住宅、低層店舗等が混在する商業地域。なお地価は価格水準に割安感が出つつあることから、今後は下げ止まり傾向で推移していくものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路形状 +2.0 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		22,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		6,800 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	同一需給圏は太田市における幹線道路沿い及びその背後の商業地域。需要者は、県内の飲食店、小売店等を営む個人及び法人である。郊外の商業地域は、景気後退による影響等から需要は減少し物件の市場滞留期間が長期化しているが、地価下落による値頃感が出つつある。なお取引件数が少なく、市場の中心となる価格帯は見いだすづらい状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象不動産の存する近隣地域は、自己使用目的の取引が多く商業用賃貸市場の成熟度が低い地域であること等から、土地価格に見合う賃料徴収ができず、収益価格は低位に求められる傾向にある。よって本件においては、自用地中心の賃貸市場が未成熟な地域であるため、指定基準地との均衡に留意のうえ、比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 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 []	[] 100						
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 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 前年指定基準地の価格 34,300 円/㎡	[99.1] 100	100 [102.0]	100 [153.8]	[102.0] 100	22,100					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 22,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] コロナ禍による景気後退等の影響等による不動産需要の減少から徐々に回復傾向にある。							
	①-2 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] 不動産需要はやや弱含みであるが、背後の住宅地価格と比較し価格水準に割安感が出つつある。 [個別的] 個別的要因に変動はない							
② 変動率		年間	0.0 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おた不動産鑑定所	
太田(県)5-10	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己
鑑定評価額	33,200,000 円		1㎡当たりの価格	33,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和4年 7月 10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和4年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		太田市高瀬町201番11			②地積 (㎡)	992	⑨法令上の規制等									
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	準工 (60, 200) (その他)										
(2) 近隣地域	①範囲		東 400 m、西 200 m、南 400 m、北 700 m			②標準的使用		低層店舗地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 m、規模 992 ㎡程度、形状 台形			④地域的特性		特記事項									
	⑤地域要因の将来予測		店舗、工場、住宅が混在する足利市に隣接する路線商業地域で、当面現状を維持するものと予測する。地価は低層店舗等の出店、建替等も少なく需要は限定的で弱含みで推移し、現状の変動幅で推移するものと予測する。			④地域的特性		特記事項									
(3) 最も有効使用の判定	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		34,100 円/㎡												
	収益還元法		収益価格		19,900 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	同一需給圏は太田市中心部周辺及び郊外の幹線道路沿いの路線商業地域。需要者の中心は事業所、店舗等の取得を目的とする個人又は法人である。駅近くの再開発事業が実施及び計画されている地区及び中心部の幹線道路沿いの地域においては需要の底堅さが窺えるが、郊外の主要道路沿いの土地需要はほぼ横ばい傾向で推移している。幹線道路沿いをはじめ商業地の取引事例は少なく需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。																
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸市場の空室期間を含めた物件の市場滞留期間は長期化傾向が見られ、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため収益目的の土地取引は少なく、収益価格は低位に試算された。従って、郊外の幹線道路沿いの事例等類似性の強い事例を収集し、地域要因格差も少なく類似性が特に強い事例等を採用し規範性ある比準価格が求められたので、比準価格を重視し収益価格を比較考量して、代表標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	① 代表標準地	□ 標準地	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0				
	標準地番号	太田5-3	[100.0]	100	100	[100.0]	33,500	標準化補正	交通	0.0		交通	+29.0				
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0					
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	100	標準化補正	交通	0.0		交通	+29.0					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] 駅周辺の再開発が始まり高断熱化設備の導入された建築物が完成。立地優位性を有する地区は需要は底堅く地価上昇の波及効果が期待。												
	■ 継続 □ 新規		前年標準価格		33,600 円/㎡		[地域要因] 隣接市境に位置する郊外路線商業地域で、繁華性に劣り需要は弱含みで推移している。										
	①-2 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/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
② 変動率		年間	-0.3 %	半年間	%												

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (太田(県)5-11), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第3), 業者名 (氏名), おおた不動産鑑定所 (不動産鑑定士 吉澤 雅己). Below it, a summary row: 鑑定評価額 (69,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (72,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月10日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年6月15日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 路線価又は倍率 (58,000 円/㎡), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価), 倍率種類 (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 (太田市西矢島町711番3外), (2) 範囲 (東150m, 西100m, 南250m, 北1,000m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は太田市内の幹線道路及び準幹線道路沿いの路線商業地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (賃貸市場の空室期間を含めた物件の市場滞留期間は長期化傾向が見られ...), (8) 公示価格 (標準地番号 太田5-3, 公示価格 84,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (①-1 対象基準地の検討, ①-2 基準地が共通地点...).