

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (安中(県)5-1), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第2), 業者名 (氏名 不動産鑑定士 岡田 忠彰), 鑑定評価額 (7,930,000 円), 1㎡当たりの価格 (32,100 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9日), (6)路線価 [令和4年1月] 路線価又は倍率 (1.1倍), (2)実地調査日 (令和4年4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

Main evaluation report table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use Determination), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors of Target Standard Land), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Valuation Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment, Verification, and Reason for Determination of Estimated Price), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定からの検討 (Review from Designation), (10) 対象基準地の検討 (Review of Target Standard Land)

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 石田不動産鑑定士事務所
安中(県)5-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	37,900,000 円		1㎡当たりの価格	43,200 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 12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	安中市岩井字五反田2438番3外				②地積 (㎡)	878	⑨法令上の規制等	(都) (70, 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	安中 1.1km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 80 m、西 150 m、南 0 m、北 0 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 25 m、奥行約 36 m、規模 900㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	28.2m国道	交通施設	安中駅 東方1.1km	法令規制	(都) (70, 200)	
(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	43,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	19,200 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の商業地域である。主たる需要者は地元事業者の他、県外から店舗や営業所の設置を目的とする企業及び個人が多い。比較的新しい店舗が多く、撤退する店舗もあるが、新規参入もあり新陳代謝が見られる。一方で、新型コロナウイルスの影響から路線商業地域に対する先行き不透明感はある。需要業種はまちまちで取引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	近隣地域内は低層店舗、事業所等が建ち並ぶ商業地域ではあるものの、借地又は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	地域要因	街路 -3.0
	標準地番号 安中5-1	[99.0]	100	100	[100.0]	43,300	標準化補正	交通 0.0	環境 -26.0	行政 +1.0
(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	地域要因	街路 -1.0
	安中(県)5-3	[97.2]	100	100	[100.0]	43,100	標準化補正	交通 0.0	環境 -15.0	行政 0.0
(10) 対象基準地等の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規	前年標準価格 43,200 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 0.0% 半年間 %								
	③ 価格形成要因	<p>[一般的] 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。</p> <p>[地域] 概ね発展的に推移している。</p> <p>[個別的] 個別的な要因に変動はない。</p>								

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (安中(県)5-3), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第2), 業者名 (石川 健太郎), 鑑定評価額 (16,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (38,500 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), (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「安中1-1-16」), (2) 地積 (429 ㎡), (3) 形状 (台形 1.2:1), (4) 敷地の利用の現況 (店舗 S1), (5) 周辺の土地の利用の状況 (店舗、営業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域), (6) 接面道路の状況 (北西18m国道、北東側道), (7) 供給処理施設状況 (水道、下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (安中 3.3km), (9) 法令上の規制等 ((都)準工 (60, 200), (その他) (70, 200)), (2) ①範囲 (東 200 m、西 200 m、南 150 m、北 200 m), ②標準的使用 (低層店舗事務所併用地), ③標準的画地の形状等 (間口約 20 m、奥行約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形), ④地域的特性 (特記事項: 中小規模の飲食店、営業所等が建ち並ぶ国道18号沿いの路線商業地域), ⑤地域要因の将来予測 (国道沿いの路線商業地域で、旧来からの幹線道路沿いの商業地と比較すると店舗や営業所等の集積が見受けられる。新型コロナウイルスの影響による需要の減少を反映して、地価は下落傾向が継続すると予測する。), (3) ①最有効使用の判定 (低層店舗事務所併用地), ②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: 39,300 円/㎡, 収益還元法: 24,700 円/㎡, 原価法: / 円/㎡, 開発法: / 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、営業所等が建ち並ぶ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、賃料の遅延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、基準価格を重視するが、収益価格も十分に関連付け、類似の公示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 (32,700 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) ①-1 対象基準地の検討 (前年標準価格 39,600 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, ②変動率 (年間 -2.8%, 半年間 %)