

鑑定評価書 (令和4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, 西尾不動産鑑定事務所. Includes 令和(県)9-1, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 西尾 直人. 鑑定評価額: 330,000,000 円, 1㎡当たりの価格: 16,400 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. Values include 令和4年7月1日, 令和4年6月25日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月8日, 正常価格, [令和4年1月] 路線価又は倍率 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 邑楽郡明和町大輪446番7. (2) ①範囲: 東1,500m, 西220m, 南0m, 北280m. ②標準的使用: 工場地. (3) ③標準的画地の形状等: 間口約95.0m, 奥行約248.0m. (4) ④地域的特性: 特記事項 特にない. (5) ⑤地域要因の将来予測: 幹線道路に近い工業団地で埼玉県にも近く、価格水準は代替競争関係にある他の不動産に比べ低位にある。 (6) ⑥市場の特性: 同一需給圏は、東北自動車道ICを主な交通拠点にする群馬県東部の工業地域である。 (7) 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えた。 (8) ⑧公示価格: 代表標準地 標準地 太田9-1, 公示価格 21,800 円/㎡. (9) ⑨指定基準地: 指定基準地番号 太田(県)9-1, 前年指定基準地の価格 19,100 円/㎡. (10) ⑩対前年標準価格等の前年標準価格の検討: 継続 前年標準価格 16,200 円/㎡. ⑩ 変動状況: 一般的要因 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。 地域要因 町内を走る国道122号バイパスの完成による交通利便性の向上が宅地需要を増加させている。 個別的要因 個別的要因に変動はない。 ⑩ 変動率: 年間 +1.2%, 半年間 %