

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. Values include 大泉(県)5-1, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 西尾 直人.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 164,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 45,000 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.2倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最も有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

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	
大泉(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	9,740,000 円		1㎡当たりの価格	39,100 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] 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		邑楽郡大泉町坂田七丁目1318番「坂田7-1-3」			②地積 (㎡)	249	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	近商 (80, 200) (その他)			
	1:2.5	店舗 W1	小売店舗等が多く建ち並ぶ商業地域	東20m町道	水道、下水	西小泉 560m				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 0 m、南 250 m、北 300 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 10 m、奥行 約 25 m、規模 249 ㎡程度、形状 長方形		④地域的特性		特記事項 特にない			
	⑤地域要因の将来予測		店舗、事務所が建ち並ぶ商業地域で、製造業の空洞化の影響等により、店舗、事務所需要は少なく空室率が上昇しており、今後商業地としての空洞化が懸念されるが、当面現状にて推移するものと予測する。		⑥地域的要因の比較		街路 20m町道		交通施設 西小泉駅 北西方560m	法令規制 近商 (80, 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	40,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	21,900 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、大泉町の幹線道路沿い及びその背後の商業地域の圏域。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。コロナ禍の影響はあるものの製造業の空洞化の進行等により、店舗・事務所需要は少なく、隣接する市町での大型店舗の進出による顧客流出等の影響もあり、商業地の衰退が顕著である。商業地需要は弱く取引件数も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、小規模店舗、営業所等が立地する商業地域である。当該地域は自用の店舗等が中心であり、賃貸目的としての収益物件は少なく、閉鎖店舗等の賃貸が見られる程度である。したがって、収益物件としての商業事業者向け賃貸市場の熟成度は低い。したがって、当該近隣地域の状況等を考慮し、比準価格を標準に、収益価格を参考に、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 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 -1.0 交通 +1.5 環境 +104.0 行政 +5.0 その他 0.0
	太田5-3	[99.9] 100	100 [100.0]	100 [215.2]	[100.0] 100	39,000				
(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 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	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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 変動状況要因の	[一般的要因] コロナ禍等による景気後退等の影響、基幹産業の事業再編等により店舗・事務所需要の減少等にあり商業地の衰退が顕著である。						
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 39,200 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域要因] 地域要因の変動要因はないが、大型店舗等に押され競合関係にある当該地域の店舗の客足が減少し、空店舗等も見られる。 [個別的要因] 地域要因の変動要因はない。						
	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 5 columns: 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. Includes 鑑定評価額: 20,600,000 円 and 1㎡当たりの価格: 32,200 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, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 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: 邑楽郡大泉町仙石二丁目2308番2外. (2) ①範囲: 東50m, 西0m, 南350m, 北300m. (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: 二方路 +2.0. (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: 同一需給圏は大泉町及び周辺市町の幹線道路沿いの商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は、店舗、営業所等が見られ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. (8) 公示価格: 代表標準地 太田5-3, 公示価格 84,000 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地からの検討: ①-1 対象基準地の検討, ②変動率 年間 -1.2%, 半年間 %.