

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 印
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3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月7日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	75,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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	太田市飯田町699番				地積(㎡)	396	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	商業(80,400)							
	1:1.5	事務所S3	事務所営業所等を中心に飲食店舗も多く混在する商業地域	東18m市道	水道、ガス、下水	太田850m	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西0m、南200m、北200m				標準的使用	中層店舗事務所併用地							
	標準的画地の形状等	間口約15.5m、奥行約25.5m、規模396㎡程度、形状ほぼ整形												
	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)					
	地域要因の将来予測	中心商業地の店舗等についてはコロナ禍等の影響により空き店舗等が増加しているが、太田駅周辺の再開発事業の影響も見られることから今後の地価動向に十分に注視する必要があると思われる。												
(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で、賃貸は比較的少なく、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、指定標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 公示価格	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	0.0
	標準地番号	太田5-3					92,900			交通	0.0		交通	-1.5
	公示価格	84,100 円/㎡	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [90.6]	[100.0] 100				環境	0.0		環境	-8.0
										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	太田(県)5-3	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	84,200 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.6]	[100.0] 100	92,900			交通	0.0		交通	-1.5
										環境	0.0		環境	-8.0
										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
(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	94,500 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	-0.4 %	半年間	%									
	変動状況	<p>[要因] 一般的 商業地の新型コロナウイルス感染症の影響等はあるものの、土地需要への影響は現状軽微であるものと思われる。</p> <p>[地域] 太田市の中心部、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。</p> <p>[個別] 適正規模であり、店舗、事務所の需要は見込める。</p>												

鑑定評価書 (令和3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 values like 太田(県)5-2, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 西尾 直人 印.

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 values like 令和3年7月1日, 令和3年6月25日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月7日, 正常価格, 67,000円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (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) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Contains detailed text and numerical data.

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)5-3	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭 印
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

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月7日	(6)路線価	[令和3年1月]	67,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3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	所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市新井町520番14				地積(㎡)	250	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	商業(80,400)					
	1:2	店舗兼住宅W2	中小規模の営業所、店舗等が建ち並ぶ商業地域	北18m市道	水道、ガス、下水	太田1.1km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西100m、南0m、北200m		標準的使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約23m、規模250㎡程度、形状長方形		地域的特性	特記事項	特になし。	街路1.8m市道					
	地域的要因	特記事項	特になし。	交通施設	太田駅南西方1.1km	法令規制	商業(80,400)					
(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	86,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	47,400 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。コロナ禍の影響等はあるが、中心地の再開発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、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、賃貸は比較的少なく、閉鎖店舗等の賃貸が見られるが、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やや低い。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	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				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因	[要因] 商業地の新型コロナウイルス感染症の影響等はあるものの、土地需要への影響は現状軽微であるものと思われる。						
	前年標準価格	84,200 円/㎡		[地域] 太田市の中心部、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。								
	-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		[個別的] 中心地に近く店舗、事務所の需要は見込める。						
	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 %								

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)5-4	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	前原 徹児	印
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3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価	[令和3年1月]	49,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3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	所在及び地番並びに「住居表示」等		太田市小舞木町263番			地積(㎡)	1,626	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		1住居(60,200)					
	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		(その他)(70,200)					
(2)近隣地域	範囲	東50m、西0m、南150m、北60m			標準的使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約50m、規模1,500㎡程度、形状長方形											
	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)				
	地域要因の将来予測	近年、低層店舗等の進出が多く、路線商業地として発展傾向にあった地域である。なお地価はコロナ禍の影響等により需要は減少傾向にあることから、下落傾向で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	62,100 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	37,800 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。中心部に比較的近い路線商業地は、近年、割高な価格で成約する取引も出ている等、地価水準に値頃感があつたが、景気後退による影響等から需要は減少し地価水準は下落傾向に転じつつある。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、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、収益価格は流動的で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)公示価格とした	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	太田5-3					61,300		交通	0.0		交通	+4.5
	公示価格	84,100 円/㎡	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [140.1]	[102.0] 100		環境	0.0	環境	+23.0	行政	+9.0
								画地	0.0	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	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通			交通	
								環境		画地		行政	
								行政		その他		その他	
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因	[要因]		発展傾向にあり人口は増加しているものの、景気後退等の要因から、全体的に不動産需要は減少傾向に転じつつある。					
	前年標準価格	61,500 円/㎡				[地域]	発展傾向にある路線商業地域であったが、コロナ禍の影響等により不動産需要は減少傾向に転じつつある。						
	-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		[個別的]	個別的的要因に変動はない							
	標準地番号												
	公示価格	円/㎡											
	変動率	年間	-0.5 %	半年間	%								

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	印
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3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	62,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3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	所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市飯田町985番				地積(㎡)	284	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	商業(80,400)							
	1:1.2	診療所S2	小規模飲食店・医院等が立地し、駐車場の多い繁華街裏の商業地域	北8m市道	水道、ガス、下水	太田500m	(その他)							
(2)近隣地域	範囲	東250m、西250m、南200m、北150m				標準的使用	低層事務所地							
	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												
	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(80,400) 規制						
	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、コロナ禍の影響から需要は不透明感が継続している。収益性の低下から店舗の閉鎖、撤退等が増大し、需要の減少が継続し地価は当面下落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	78,300 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。太田駅前の整備事業及び市街地再開発事業が完了し、基幹企業等の業績も順調に推移していたが、コロナ禍の影響から中心商業地の需要は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	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	+5.0
	標準地番号	太田5-3					75,900		環境	交通	0.0		交通	-4.0
	公示価格	84,100 円/㎡	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [110.9]	[100.0] 100		環境	画地	0.0	環境	+10.0		
								行政	行政	0.0	行政	0.0		
								その他	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		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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境	交通			交通	
		円/㎡						画地	環境		環境			
								行政	行政		行政			
								その他	その他		その他			
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	再開発による都市形成、公共施設の整備等が推進されているが、コロナ禍による抑制的な消費行動等不確定要素から需要は弱含みに推移。								
	前年標準価格	76,400 円/㎡				[地域]	飲食等を中心とした商店街背後の地域で、コロナ禍の影響による収益性の低下等から、当該地域の需要は不透明感が強く需要は弱含み。							
	-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					[個別的]	個別的的要因に変動はない。						
標準地番号														
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	-0.4 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和3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, たなか不動産鑑定士事務所. Includes details for 太田(県)5-6, 群馬県, 群馬第3, 氏名, 不動産鑑定士 田中 聡一 印.

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 dates like 令和3年7月1日 and 令和3年7月12日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 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) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Includes detailed descriptions of the site and market conditions.

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)5-8	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	前原 徹児 印
鑑定評価額	8,830,000 円		1㎡当たりの価格		23,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	太田市藪塚町380番4外				地積(㎡)	384	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1:1.2	店舗兼住宅S2	県道沿いに小規模店舗併用住宅が連担する駅至近の近隣商業地域	南西9.5m県道	水道	藪塚80m		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東0m、西50m、南400m、北450m				標準的使用	低層店舗住宅併用地					
	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										
	地域的特性	特記事項	駅に近い併用住宅、一般住宅等が混在する県道沿いの商業地域	街路	9.5m県道	交通施設	藪塚駅北西方80m	法令規制	(都)(70,400)			
	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ものと予測する。なお地価は当分の間は下落傾向が継続するものと予測する。										
(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	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	10,500 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らしい状況にある。											
(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、比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、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	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					
(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	+1.0
	みどり(県)5-2	[98.0]	100	100	[100.0]	23,000						
	前年指定基準地の価格	[98.0]	100	100	[100.0]	23,000						+23.0
	35,000 円/㎡	100	[102.0]	[146.4]	100							+2.0
(10)対年間の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因	一般的要因							
	前年標準価格	23,300 円/㎡			発展傾向にあり人口は増加しているものの、景気後退等の要因から、全体的に不動産需要は減少傾向に転じつつある。							
	-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		地域要因							
	標準地番号				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。							
	公示価格	円/㎡			個別的要因							
	変動率	年間	-1.3%	半年間	個別的要因に変動はない							

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社		
太田(県)5-9	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	神林 宏明	印
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3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月11日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	太田市大原町1510番2				地積 (㎡)	1,648	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)	
	不整形 1.5:1	店舗 S1	店舗、作業所が混在する中に畑地も見られる路線商業地域	西35m県道、三方路	水道	藪塚 3.6km	(その他) (80,400)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 300 m、北 200 m 標準的使用 店舗住宅併用地						
	標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 50 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	35m県道	交通施設	藪塚駅 西方3.6km	法令規制 (都) (80,400)
	地域要因の将来予測	太田藪塚ICに近い店舗や住宅が混在する路線商業地域。地価は下落幅は縮小するものの、当分の間は下落傾向が続くと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	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				22,400 円/㎡		
	収益還元法	収益価格				10,800 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および周辺市町村の幹線道路沿い及び背後の商業地域。需要者は圏内の飲食店及び小売店を営む個人、法人である。郊外の商業地は、市街地中心部ほど需要は回復せず物件の市場滞留期間が長期化している。土地取引件数が少なく、市場の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地は自己使用目的の取引がメインで商業用賃貸市場の成熟がやや低い地域である事から、土地収益に見合う賃料水準が形成されず、収益価格は低位に求められた。よって本件では、市場の実勢を反映した比準価格を標準として、収益価格は比較考量して指定基準地との検討を踏まえたうえで、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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格	[]	100	100	[]		標準化補正	0.0
(9) 指定基準地	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	みどり(県)5-2	[98.0]	100	100	[102.0]	22,000	標準化補正	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格	100	[100.0]	[159.1]	100			0.0
	35,000 円/㎡							-5.0 +28.5 +33.0 -2.0 0.0
(10) 対年間の標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討			価格変動要因	[一般的要因] 新型コロナ禍の影響もあるが基幹産業及びその関連会社の業績堅調の影響等による要因から、全般的に需要は堅調である。			
	継続 新規				[地域要因] 太田藪塚ICに近い店舗や住宅が混在する路線商業地域。当方は現状維持で推移すると思われる。			
	前年標準価格 22,300 円/㎡				[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	-1.3 %	半年間	%			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小河原不動産鑑定事務所		
太田(県)5-10	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	小河原 健幸	印
鑑定評価額	33,300,000 円		1㎡当たりの価格		33,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	太田市高瀬町201番11				地積(㎡)	992	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	準工(60,200) (その他)			
(2)近隣地域	範囲	東400m、西200m、南400m、北700m		標準的使用	低層店舗地					
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約40m、規模		1,000㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.3m県道	交通施設	野州山辺駅 南西方1.2km	法令 準工(60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	県道沿いの路線商業地域であり、当該地域の価格形成に影響を与える格別の変動要因はなく、当分の間現状を維持すると予測する。景気は依然として厳しい状況で、地価水準は現状において下落傾向にあるものと予測する。								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	形状	0.0			
	収益還元法	収益価格	20,300 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、概ね太田市の圏域に存する商業地域で、路線商業地域が中心。需要者の中心は、地元不動産業者や事業所、店舗等を展開する地元の個人並びに法人等である。市街地郊外の商業地域であるが、市内基幹産業の業績に左右される部分が大きく、不動産需要は弱含みで推移している。土地の取引及び建物及びその敷地としての取引は規模、目的等において多様であるため、需要の中心としての価格帯を見出すことは困難である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗、事業所が建ち並ぶ太田市郊外の商業地域であるが、自己の事業用の取引が多く見られ、賃貸市場の成熟度は低い。そのため、土地価格に見合う賃料を徴収できず、収益価格は低位に試算された。また、近隣地域、同一需給圏内の類似地域等から多数の規範性の高い取引事例を収集しえたので、比準価格の説得力は高い。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示地及び指定基準地から検討した価格を踏まえ、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	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 +4.0 交通 +29.0 環境 +71.5 行政 +9.0 その他 0.0
	公示価格	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [250.8]	[100.0] 100	33,600	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 +4.0 交通 +29.0 環境 +71.5 行政 +9.0 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	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 +4.0 交通 +29.0 環境 +71.5 行政 +9.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [250.8]	[100.0] 100	33,600	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 +4.0 交通 +29.0 環境 +71.5 行政 +9.0 その他 0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況の要因	[要因]	一般的				
	前年標準価格	34,000 円/㎡				コロナ禍により景気は依然として厳しい状況。太田市の商業地は従来は堅調であったが、一転して飲食店を中心に不透明感が見られる。				
対年の検討	-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		[要因]	[要因]	地域				
	標準地番号	標準地				市街地郊外の路線商業地域であり、地域要因に特段の変動は見られないが、景気は依然として厳しい状況にあり、不動産需要はやや弱い。				
対年の検討	標準地番号	標準地		[要因]	[要因]	個別的要因				
	公示価格	円/㎡				個別的要因に変動はない。				
変動率		年間	-1.2%	半年間	%					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おおた不動産鑑定所		
太田(県)5-11	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己	印
鑑定評価額	69,100,000 円		1㎡当たりの価格		72,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	58,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3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	所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市西矢島町711番3外				地積(㎡)	960	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	準工(60,200)							
	1:1.5	店舗S1	幹線道路沿いに店舗や営業所が立地する路線商業地域	東22m国道	水道	太田2km	(その他)							
(2)近隣地域	範囲	東150m、西100m、南250m、北1,000m			標準的使用	低層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口約25.0m、奥行約38.0m、規模950㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特にない							
	地域的要因の将来予測	幹線道路沿いに店舗、営業所が立地する路線商業地域で、コロナ禍の経済情勢等による基幹産業の業績不振から、中心商業地の需要はほぼ横ばい傾向で推移している。地価は当面現状で推移していくものと予測する。			街路	2.2m国道	交通施設							
	交通	太田駅南方2km			法令	準工(60,200) 規制								
(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	74,200 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	42,900 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内の幹線道路及び準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。自動車関連産業の地元基幹企業及び関連事業所等中堅企業の業績も順調に推移していたが、コロナ禍の影響及び部品の供給不足による操業自粛から業績はやや低迷傾向にある。中心商業地の需要は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。従って、幹線道路上の事例等類似性の強い事例を収集し、取引時点及び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	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	太田5-3								交通	0.0		交通	+6.5
	公示価格	84,100 円/㎡	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [117.1]	[100.0] 100	71,900			環境	0.0		環境	+4.0
										画地	0.0		行政	+9.0
										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		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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通			交通	
										環境			環境	
										画地			行政	
										行政			その他	
										その他				
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	再開発による都市形成、公共施設の整備等が推進されているが、コロナ禍による抑制的な消費行動等不確定要素から需要は弱含みに推移。								
	前年標準価格	72,000 円/㎡				[地域]	幹線道路沿いの路線商業地域は、コロナ禍の影響によるテナントの入れ替えも見られるが程度は比較的小さく、土地需要は底堅さもある。							
	-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		[個別]	個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	標準地												
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%									