

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 鑑定評価額: 99,700,000 円, 1㎡当たりの価格: 20,100 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. Includes 令和3年7月1日, 令和3年6月25日, 令和3年7月7日, 正常価格, 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: 館林市近藤町字開拓619番. (2) 範囲: 東400m, 西200m, 南400m, 北100m. (3) 最有効使用の判定: 工場地. (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 20,100 円/㎡. (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) 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) 公示価格: 代表標準地 標準地, 公示価格 100 円/㎡. (9) 指定からの検討: 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) 対象標準地の前年標準価格等の検討: 変動率 年間 0.0%, 半年間 %.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アイエヌ鑑定		
館林(県)9-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	坂村 光昭	印
鑑定評価額	64,900,000 円		1㎡当たりの価格		21,300 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18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		館林市大新田町字南蓮河原156番4			地積(㎡)	3,049	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		工専(50,200) (その他)														
	1.5:1	工場S2	大規模工場、物流業や運送業の事業所・倉庫等が混在する工業団地	南東17.7m市道	水道、ガス	渡瀬1.3km																
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西200m、南50m、北50m			標準的使用	工場地																
	標準的画地の形状等	間口約64m、奥行約50m、規模3,200㎡程度、形状ほぼ長方形																				
	地域的特性	特記事項	幹線道路へのアクセスに優れる工業団地	街路	17.7m市道	交通施設	渡瀬駅北東方1.3km	法令規制	工専(50,200)													
地域要因の将来予測	大規模工場、物流施設、倉庫等が混在する工業団地であり、当該工業団地は分譲地が完売し工業集積が進んでおり、今後拡張予定である。需要は底堅く地価はやや上昇傾向で推移すると予測する。																					
(3) 最有効使用の判定	工場地					(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	21,300 円/㎡																			
	収益還元法	収益価格	/ 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、館林市を中心として、東毛地区の圏域に位置する工業地域である。需要の中心は全国規模で、県内及び県外の工場事業者による需要がほとんどを占めている。県内における企業の設備投資は緩やかに増加しており、当該工業地域の需要は底堅く推移している。また、取引される価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出されない状況である。																					
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大規模の工場等が混在する工業地域で、自己の事業用の取引が中心となっており、工場の賃貸市場が未成熟である。よって、貸工場等の想定は非現実的であり収益価格の試算はしない。また、同一需給圏内の類似地域等から多数の取引事例を収集し選択して求めた比準価格は、市場の実勢を反映し説得力は高いと判断される。したがって、代表標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって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	-4.0								
	標準地番号	太田9-1					21,200		交通	0.0	交通		-2.0	環境	+2.0							
	公示価格	21,800 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.7]	[100.0] 100		環境	0.0	画地	0.0	行政	+7.0									
								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)9-1	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	19,100 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.0]	[100.0] 100	21,200		交通	0.0	交通		-10.0	環境	0.0							
								画地	0.0	行政	0.0	行政	0.0									
								その他	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	21,200 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	+0.5 %	半年間	%					
	[要因]																	<p>一般的 [要因] 群馬県東部に位置する市の一つで、人口は減少傾向である。新型コロナウイルス感染症の影響は不透明である。</p> <p>地域 [要因] 今後当該北部工業団地の拡張計画がある。工業用地の供給不足、需要増加等により地価はやや上昇傾向にある。</p> <p>個別的 [要因] 個別的要因に変動はない。</p>				
	変動率		年間	+0.5 %	半年間	%																