

| | | | | | | |
|----------|--------------|--------|----------|-------------------|-------|---|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所 | | |
| 渋川(県)5-1 | 群馬県 | 第 1 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 小池 龍太 | 印 |
| 鑑定評価額 | 29,800,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 51,500 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 12 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 | 渋川市有馬字中井 2 2 9 番 1 外 | | | | 地積 (㎡) | 578 () | 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, 200) | | | | |
| | 1.5:1 | 店舗 W1 | 店舗、郊外型量販店、飲食店等が混在する路線商業地域 | 北13.2m市道、東側道 | 水道、下水 | 渋川 2.4km | (その他) | | (80, 200) | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 170 m、西 150 m、南 60 m、北 50 m | | | 標準的使用 | 低層店舗地 | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口 約 29.5 m、奥行 約 20.5 m、規模 605 ㎡程度、形状 長方形 | | | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 1 3 . 2 m 市道 | 交通施設 | 渋川駅 南方 2.4km | 法令規制 | (都) |
| | 地域要因の将来予測 | 幹線道路沿いの路線商業地域であり、店舗の出店もあり需要は安定している。地価水準はコロナ渦においても横ばい傾向を維持すると予測する。 | | | | | | | | | | | |
| (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 | 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 | 52,500 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 29,400 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 | 同一需給圏は渋川市及び近隣市町の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域一帯である。主たる需要者は飲食・小売店・その他顧客誘引型の店舗用地を求める一般法人・個人事業者等である。市街地郊外の路線商業地域で纏まった規模の画地を中心に需要は安定している。路線商業地は業種・業態により需要者が求める条件は異なるため、立地・規模・画地条件等により取引価格には幅が見られることから、需要の中心価格帯を見出し難い。 | | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 店舗等が建ち並ぶ路線商業地域であるものの、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格が低位に試算された。評価対象地の主たる需要者は顧客誘引型の店舗用地を求める自己利用目的の一般法人・個人事業者等で、取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であることから、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、公示価格を規準とした価格との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 | | | | | | | | | | | | |
| (8) 公示価格とした | 代表標準地 標準地 | 標準地番号 | 時点修正 | 標準化補正 | 地域要因の比較 | 個別的要因の比較 | 対象基準地の規準価格 (円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 +4.0 | |
| | 公示価格 | 渋川5-6 | [99.7] | 100 | 100 | [102.0] | 51,600 | | 環境 0.0 | 交通 +2.0 | | 環境 -3.0 | 行政 0.0 |
| (9) 指定基準地からの検討 | 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 0.0 | 地域要因 | 街路 +4.0 | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | 環境 0.0 | 交通 +2.0 | | 環境 -3.0 | 行政 0.0 | 行政 0.0 |
| (10) 対前年標準価格等の変動率 | -1 対象基準地の検討 | 継続 | 新規 | 前年標準価格 | 51,500 円/㎡ | | | 価格変動要因 | 一般的要因 | | | | |
| | -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 | 渋川5-1 | | | | 地域要因 | | | | |
| | 公示価格 | 51,500 円/㎡ | | | 個別的要因 | | | | 個別的要因に変動はない。 | | | | |
| | 変動率 | 年間 | 0.0 % | 半年間 | 0.0 % | | | | | | | | |

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 | 株式会社設楽総合鑑定所 | |
| 渋川(県)5-2 | 群馬県 | 第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 設楽 篤司 印 |
| 鑑定評価額 | 26,600,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 29,500 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10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 | 渋川市白井字丸岩946番1外 | | | | 地積(㎡) | 901 | 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 | | | | | | | | |
| | 2:1 | 倉庫兼店舗S1 | 店舗、事業所、農地等の混在する新興の路線商業地域 | 東27.5m国道、三方路 | 水道、下水 | 渋川3km | (都)(70,400) (その他)(80,400) | | | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東60m、西40m、南200m、北600m | | 標準的使用 | 店舗兼営業所 | | | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約40m、奥行約25m | | 規模 | 1,000㎡程度、形状 ほぼ長方形 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 郊外農村部の国道沿いの新興路線商業地域 | 街路 | 27.5m国道 | 交通施設 | 渋川駅北東方3km | 法令(都)(70,400)規制 | | | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 郊外農村部を走る国道17号沿いに道の駅、量販店、営業所、農地等が混在する。繁華性はないが今後も路線商業地域を維持すると見込まれる。コロナ感染症の影響で地価は下落拡大見込みだが先行きは不透明。 | | | | | | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | 店舗兼営業所 | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 三方路 +3.0 | | | | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 29,500 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 | 同一需給圏は渋川市を中心とする幹線道路やその周辺の業務多様性がある地域。需要者の中心は渋川市域に商業系業務用地を求める渋川市内外の法人である。新型コロナ発生までは景気回復傾向で需要は少し増大傾向だったが、コロナ禍の影響で有効需要は減少している。景気の先行き不透明から個人消費も弱い動きで、市場滞留期間は当分長期化すると予測する。規模格差が大きく又取引が少ないことから市場の中心価格帯は把握できない。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 取引価格は比準価格重視で決定されている。上記比準価格は類似性や価格牽連性がある事例から求めたもので信頼できる。収益価格は、集積度が低いことや賃貸事例が把握できないため求められなかったが市場は収益低水準を織り込んでおり、価格決定への影響はないと判断した。以上、需給関係は取引価格の動向で変動しているため、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地や指定基準地とは均衡を得ていると判断した。 | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | 渋川5-3 | [99.4] | 100 | 100 | [103.0] | 29,500 | | 環境 | 0.0 | 交通 | +1.0 | | |
| | 公示価格 | 46,500 円/㎡ | 100 | [100.0] | [161.3] | 100 | | | 環境 | 0.0 | 環境 | +68.0 | | |
| | | | | | | | | | 画地 | 0.0 | 行政 | -1.0 | | |
| | | | | | | | | | 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 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -5.0 |
| | 渋川(県)5-1 | | [100.0] | 100 | 100 | [103.0] | 29,500 | | 交通 | 0.0 | 交通 | 0.0 | | |
| | 前年指定基準地の価格 | 51,500 円/㎡ | 100 | [102.0] | [176.3] | 100 | | | 環境 | 0.0 | 環境 | +87.5 | | |
| | | | | | | | | | 画地 | +2.0 | 行政 | -1.0 | | |
| | | | | | | | | | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | | |
| | | | | | | | | | その他 | 0.0 | | | | |
| (10)対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 | 継続 | 新規 | 前年標準価格 | 30,000 円/㎡ | | 価格変動状況要因の | [要 因] | 一般的 | | | | | |
| | -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/㎡ | | | [要 因] | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -1.7 % | 半年間 | % | | | [要 因] | [要 因] | | | | | |
| | | | | | | | | | [要 因] | | | | | |

一般的 [要 因] コロナ禍の収束は見えないがワクチンによる景気回復の期待は上昇傾向。取引市場は利便性による格差拡大が今後も続く予測する。

[地 域 要 因] 周辺に量販店や道の駅等は散在するが、商業集積が低く繁華性はない。当面新規の施設進出は見込まれず環境条件等の変化はない。

[個 別 的 要 因] 市場競争力に影響を及ぼす個別的要因の変化は特にない。

| | | | | |
|----------|-------------|----------|------------|----------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 武井不動産鑑定事務所 |
| 渋川(県)5-3 | 群馬県 | 第1 | 氏名 | 不動産鑑定士 武井 輝雄 印 |
| 鑑定評価額 | 4,310,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 41,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別 | 円/㎡ 1.1倍 |
| (2)実地調査日 | 令和3年4月20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

| | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---|----------------|----------------|----------------|---|----------------------------------|---|------|--|
| (1) 基準地 | 所在及び地番並びに「住居表示」等 | 渋川市伊香保町伊香保字赤土131番12 | | | | 地積(㎡) | 105 | 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)商業 (80,400) (その他) (80,240) | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東80m、西100m、南100m、北100m 標準的使用 低層店舗併用住宅 | | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約10.0m、奥行約11.0m、規模105㎡程度、形状ほぼ整形 | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 地域的特性 | 特記事項 | 街路 | 交通施設 | 法令規制 | (都)商業 (80,240) | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 令和2年度の伊香保温泉宿泊客数は554,327人で、対前年比45.51%であった。新型コロナショックで温泉地の宿泊客数は激減したが、経済対策や、連休の人出増、ワクチン接種拡大効果等が期待される。 | | | | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 41,000 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 | 昨年度の宿泊客数は新型コロナウイルス感染対策である国の緊急事態宣言や、県の外出自粛要請によって激減した。昨年度はGDP予測等を踏まえ、下落率を4.9%（前年の下落率2%を含む）と査定したが、国の「ゴートゥーキャンペン」や県民宿泊費の補助効果等一定の成果をあげていること、今後のコロナワクチンの接種効果も期待されることから、前年の2%を除いた2.9%をベースに、今後のコロナリスクを加味した下落を示すと予測される。 | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 伊香保地区内の近時の商業地事例は1件と少ないため、他は渋川市街の類似価格帯にある商業地事例を採用し、これらの事例から検討した比準価格と、指定基準地ならびに地価公示5-5から規準とした価格等、総合的に検討を加え、本件鑑定評価額と決定した。なお、収益還元法は適切な新規賃貸資料の入手ができなかったため、非適用とした。 | | | | | | | | | |
| (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 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 +6.0 交通 0.0 環境 -3.5 行政 +1.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | [99.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [103.3] | [100.0] 100 | 40,900 | 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 +5.0 交通 +9.0 環境 -34.5 行政 -2.0 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 +5.0 交通 +9.0 環境 -34.5 行政 -2.0 その他 0.0 |
| | みなかみ(県)5-2 前年指定基準地の価格 | [96.0] 100 | 100 [100.0] | 100 [73.5] | [100.0] 100 | 41,000 | 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 +5.0 交通 +9.0 環境 -34.5 行政 -2.0 その他 0.0 |
| (10) 対年の検討 | -1 対象基準地の検討 | 継続 新規 | | 価格変動要因 | [要因] | K字回復といわれる業種による景気の二極化、新型コロナウイルス感染拡大による経済活動の抑制等、依然として不透明感が続いている | | | | |
| | -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 | 標準地番号 | | | 公示価格 | 円/㎡ | 特に変化はない | | |
| 変動率 | | 年間 | -3.5% | 半年間 | % | | | | | |