

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
藤岡(県)5-1	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄 印
鑑定評価額	5,360,000 円	1㎡当たりの価格	36,200 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6日	(6)路線価	[令和3年1月]	31,000 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	倍率又は倍率種類	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	藤岡市藤岡425番1				地積(㎡)	148	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)				
	1:5	店舗兼住宅W2	小売店舗のほか住宅等が見られる既成商業地域	西10.6m県道	水道、ガス、下水	群馬藤岡700m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西50m、南150m、北10m 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6m、奥行約25m、規模150㎡程度、形状ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	群馬藤岡駅南西方700m	法令規制	商業(80,400)				
	地域要因の将来予測	小売店舗を中心とする既存商業地域に存し、近接のドン・キホーテ出店の影響も、周辺土地需要の増加までは至っておらず、テナント需要は低迷しており、今後ともこの状況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	36,200 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	21,100 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	同一需給圏は藤岡市内及び周辺市町の普通商業地である。主たる需要者は店舗又は併用住宅を目的とする個人または地元法人である。当該地域は周辺住民を客層とする旧市街地中心部に近い商業地域であるが、自家用車利用による郊外型大規模店舗に客足が流れており、商況は衰退傾向にある。市場の中心的価格帯は取引目的、規模等が多様化しており、把握は困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、テナント需要が低迷しており、また募集賃料と成約賃料との乖離も見られるなど、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等から比準価格に比較して低めに試算された。一方、比準価格は市内の商業地域に存するものを中心に規範性の高いものを採用して得られ説得力を有する。以上のことから比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基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	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 []	[] 100					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	富岡(県)5-1	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	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	38,700 円/㎡	[97.2] 100	100 [100.0]	100 [103.8]	[100.0] 100	36,200				0.0 +1.0 +6.0 -3.0 0.0
(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	前年標準価格 36,600 円/㎡		[要因]		一般的な [要因] コロナウイルス感染症の影響で不動産市況は一時停滞していたが、徐々に回復してきており、土地需要は以前と同様の動きを見せている。				
	-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		[地域]		近接のドン・キホーテは概ね好評だが、周辺土地の地価への影響は特に見当たらず、テナント及び土地需要は、弱含みにて推移している。				
		標準地番号	公示価格 円/㎡		[個別的]		個別的な要因に変動はない。				
	変動率	年間	-1.1 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定		
藤岡(県)5-2	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士	海老沼 宏次	印
鑑定評価額	22,200,000 円		1㎡当たりの価格		42,600 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7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	藤岡市中栗須字藤岡境117番3外				地積 (㎡)	520 ()	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住居 (60, 200)						
	1:1	店舗兼自動車展示場 L S 1	中小規模の店舗が建ち並ぶ既存商業地域	東9m県道	水道、下水	群馬藤岡 1.3km		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 50 m、北 100 m			標準的使用	低層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口約 20 m、奥行約 25 m、規模			500㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	市役所近郊の既存商業地域	街路	9m県道	交通施設	群馬藤岡駅 北西方1.3km		法令 2住居 (60, 200) 規制					
	地域要因の将来予測	顧客は郊外の大型商業施設に流れ、既存の商業地は繁華性の低下が続いている。新型コロナウイルス感染症の影響もあり、今後も店舗需要は低迷すると予想され、住宅や共同住宅などの割合が増える可能性がある。												
(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			43,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格			19,200 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	同一需給圏は藤岡市内及び周辺市町村部の商業地域である。需要の中心は小規模の店舗・事務所併用住宅の取得を目的とする藤岡市及び周辺市町の個人等である。経済規模の大きい高崎市や郊外型量販店に顧客が流出していることから、中心商業地の需要は限定的であり、需要の回復は見通せない。市場での中心価格帯は、画地規模や建物等よりまちまちであり、主たる価格帯が見いだせない状況である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は低層の店舗が建ち並ぶ普通商業地域であるが、昨今の経済情勢を反映し土地価格に見合うような賃料を徴収できず、収益価格は低位に求められたと思料する。比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例から求めたもので、実証性のある価格である。よって、実証性の高い比準価格を重し、収益価格を比較考量し、代表標準地及び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	+1.0
	標準地番号	富岡5-2							街路	交通	0.0	環境	交通	+5.0
	公示価格	37,000 円/㎡	[98.7] / 100	100 / [100.0]	100 / [86.0]	[100.0] / 100	42,500	画地	環境	0.0	行政	環境	-22.0	
								行政	画地	0.0	その他	行政	+4.0	
								その他	その他	0.0		その他	0.0	
(9) 指定からの検討	指定標準地番号	富岡(県)5-1	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	+1.0
	前年指定標準地の価格	38,700 円/㎡	[97.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [88.3]	[100.0] / 100	42,600		交通	交通	0.0	環境	交通	+3.0
								画地	環境	0.0	行政	環境	-16.0	
								行政	画地	0.0	その他	行政	+1.0	
								その他	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				価格変動要因	[一般的要因] 人口は微減傾向にあり、高齢人口は増加し続けている。住宅需要は弱含みで、既存の商業地は空洞化が進行している。								
	継続 新規 前年標準価格 43,500 円/㎡					[地域要因] 郊外型商業施設の定着で、既成の市街地は商況が低迷している。								
	-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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	代表標準地	標準地	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-2.1 %	半年間										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
藤岡(県)5-3	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 立木 圭 印
鑑定評価額	32,300,000 円	1㎡当たりの価格	33,700 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]	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	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	藤岡市森字仲沖452番4				地積(㎡)	959	法令上の規制等	2 中専 (60, 200)					
	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		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 300 m、南 70 m、北 50 m				標準的使用	2 階建程度の店舗事務所併用地							
	標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 35 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形				地域的特性	特記事項	商業集積が進む市街地郊外の商業地域	街路	1.3.5 市道				
	地域的要因の将来予測	郊外の商業地域として熟成度を高めつつ推移することが予測される。												
(3) 最有効使用の判定	2 階建程度の店舗事務所併用地					(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	34,400 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	19,900 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	同一需給圏は藤岡市の市街地及びその外縁部に位置する商業地域である。需要者の中心はロードサイドビジネスを展開する企業や事業所等の新設等を目的とした県内外の法人等が中心である。藤岡市の商業の中心は、商況の衰退が顕著な市街地中心部から大型店等の出店する郊外の商業地域へと移行しつつある。なお、取引される画地規模はまちまちで取引の中心となる価格帯は見出せない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	店舗等の事業用の賃貸物件は少なく、賃貸市場が未成熟で、地価に見合った賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は同一需給圏内の取引事例から適切に試算されており、説得力を有している。以上、実際の取引から得られた実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに指定基準地等との検討を踏まえ、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	+1.0
	標準地番号	藤岡5-1	[99.1]	100	100	[100.0]	34,000		交通	0.0	環境	+21.0	行政	+3.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	富岡(県)5-1	[97.2]	100	100	[100.0]	34,100	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	38,700 円/㎡	100	[100.0]	110.2	100	34,100		交通	0.0	環境	+1.0	行政	+1.0
(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	34,100 円/㎡			価格変動要因の	[要因]	多野藤岡地域の中核都市。人口は微減傾向、高齢化率が上昇傾向で、土地需要は低迷し、地価の下落傾向が続いている。				
	-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/㎡				[要因]	周辺地域にショッピングモールが出店するなど商業集積が進んでいる。			
	変動率	年間	-1.2 %	半年間	%						個別的要因に変動はない。			