

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
大泉(県)5-1	群馬県	第3	氏名	西尾 直人 印
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

(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 倍率種別	円/㎡ 1.2倍
(2)実地調査日	令和3年6月25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	邑楽郡大泉町いずみ二丁目3086番51 「いずみ2-2-1」				地積(㎡)	3,636	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)				
	台形1.2:1	銀行S2	郊外型量販店、銀行等が見られる新興の路線商業地域	南32m国道、背面道	水道	西小泉1km	(その他) (70,200)				
(2) 近隣地域	範囲	東70m、西650m、南80m、北0m			標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等	間口約77.8m、奥行約65m、規模3,636㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	街路	32m国道	交通施設	西小泉駅北西方1km	法令規制 2住居(60,200)				
	地域要因の将来予測	新興路線商業地であり、一定の需要も見込めるが、長期化するコロナ禍の影響で、価格は今後、下方修正される可能性があると予測する。									
(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	二方路形状 +3.0 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	45,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	17,900 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、当町及び隣接市町における低層の大型店舗等が建ち並び路線商業地域である。中心となる需要者は、当町及び周辺市町を営業基盤とする事業者のほか全国展開する事業者も含まれる。近年安定していた需給動向は、長期化するコロナ禍によって需要減少傾向に移行する可能性がある。市場で需要の中心となる価格帯は、規模等により相当異なるため見出せない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。一方土地の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は低位に試算された。従って比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他 -4.0 +4.0 +77.0 +9.0 0.0
	太田(県)5-3 前年指定基準地の価格	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [192.6]	[103.0] 100	45,000					
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格形成要因の	[要因]	隣接市基幹企業の好業績に一服感が認められ、設備投資意欲はやや低下傾向にある。また長期化するコロナ禍による影響が懸念される。					
	前年標準価格	45,000 円/㎡				前面路線の4車線化により、更なる交通量の増加が見込まれる。					
	-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]	[個別]	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	0.0%	半年間	%						

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 印
鑑定評価額	9,760,000 円		1㎡当たりの価格	39,200 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]	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	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	邑楽郡大泉町坂田七丁目1318番「坂田7-1-3」				地積(㎡)	249	法令上の規制等	近商(80,200)				
	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)					
	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	範囲	東50m、西0m、南250m、北300m			標準的使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約25m、規模249㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項							
	特記事項	特にない			街路	2.0m町道							
	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。			交通施設	西小泉駅北西方560m							
	法規制				法令	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、中心部の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、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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	太田5-3						標準化補正	交通	0.0		交通	+1.5
	公示価格	84,100 円/㎡	[100.1]	100	100	[100.0]	39,100	環境	環境	0.0		環境	+104.0
			100	[100.0]	[215.2]	100		画地	行政	0.0		行政	+5.0
								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	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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	前年指定基準地の価格	84,200 円/㎡	[100.0]	100	100	[100.0]	39,100	標準化補正	交通	0.0		交通	+1.5
			100	[100.0]	[215.2]	100		環境	環境	0.0		環境	+104.0
								画地	行政	0.0		行政	+5.0
								その他	その他	0.0		その他	0.0
(10) 対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因	[要因] コロナ禍の影響は現状少ないが基幹産業の事業再編等による店舗・事務所需要の減少等により商業地の衰退が顕著である。							
	前年標準価格		39,400 円/㎡			[地域] 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。							
	-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] 駐車場が少なく需要は劣る。							
	標準地番号		公示価格			円/㎡							
	変動率	年間	-0.5%	半年間	%								

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	有限会社長壁不動産鑑定士事務所		
大泉(県)5-3	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	長壁 治	印
鑑定評価額	20,900,000 円		1㎡当たりの価格		32,600 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 路線価又は倍率 倍率種別	[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		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	邑楽郡大泉町仙石二丁目2308番2外「仙石2-17-5」				地積 (㎡)	640 ()	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	準住居 (60, 200)				
	1:2.5	店舗併用住宅 W2	店舗、営業所、駐車場等が混在する郊外路線商業地域	南東21m町道、背面道	水道、下水	西小泉 1.7km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 350 m、北 300 m 標準の使用 低層店舗住宅併用地									
	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	郊外の幹線町道沿いの商業地域	街路	21m町道	交通施設	西小泉駅 南西方1.7km	法令 準住居 (60, 200) 規制			
	地域要因の将来予測	大泉町郊外の幹線町道沿いの商業地域で、商況等に変化はなく現状維持で推移すると予測する。また周辺市等の大型商業施設への顧客流出に加えて、コロナ禍等により需要は低迷し、地価は下落傾向で推移すると予測する。									
(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	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 32,900 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 16,600 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	同一需給圏は大泉町及び周辺市町の幹線道路沿いの商業地域(商・住混在地域を含む)。需要者の中心は、低層の店舗、併用住宅等を目的とする地元の法人、個人事業者等である。近隣地域は同町役場に通じる幹線町道沿いであるが、当該地域南方には利根川があり、外縁部(郊外)の感があり、交通量も少なく、特筆すべき商業施設等もないことから、需要は弱含みで推移。市場の取引の中心となる価格帯は、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	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、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は、同一需給圏内の類似地域内の取引事例から求められたもので説得力を有するものと思料する。よって、実証性の高い取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0			
	標準地番号 太田5-3					32,600		街路 -1.0 交通 +14.5 環境 +113.0 行政 +9.0 其他 0.0			
	公示価格 84,100 円/㎡	[100.1 / 100]	100 [100.0]	100 [263.2]	[102.0 / 100]						
(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	街路 交通 環境 画地 行政 其他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			街路 交通 環境 行政 其他			
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	一般的要因				太田市のベッドタウンで、人口は横ばい傾向。同市の基幹産業の業績動向により土地需要は影響を受ける。コロナ禍により景気は減速。			
	継続 新規			地域要因				幹線町道沿いの商業地域であるが、土地利用等に格別の変動要因はなく、需要は弱含み。			
	前年標準価格 33,100 円/㎡			個別的要因				個別的要因に特に変動はない。			
	-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 -1.5 %	半年間 %								