

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
明和(県)9-1	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	336,000,000 円		1㎡当たりの価格	16,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月25日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	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	邑楽郡明和町大輪446番7				地積(㎡)	20,128	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)						
	1:2.5	工場	大工場、倉庫等が建ち並ぶ工業地域	北16m町道、背面道	水道、ガス	川俣3.9km	(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東1,500m、西220m、南0m、北280m				標準的使用	工場地						
	標準的画地の形状等	間口約95.0m、奥行約248.0m、規模20,128㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街道	16m町道、背面	交通施設	川俣駅西方3.9km	法令規制	工専(50,200)				
	地域要因の将来予測	幹線道路に近い工業団地で埼玉県にも近く、価格水準は代替競争関係にある他の不動産に比べ低位にある。なおコロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。											
(3) 最有効使用の判定	工場地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路形状	0.0	0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	16,700 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、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。中心となる需要者は、当県及び周辺県で事業を行う企業等である。近年の需給動向は、コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場での需要の中心となる価格帯は、規模等により様々で把握するのは容易でない。												
(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。一方周辺に賃貸物件は見受けられず、賃貸需要が見込めないことから収益物件の建築想定は困難である。従って代表標準地及び指定標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	-4.0
	標準地番号	太田9-1						標準化補正	交通	0.0		交通	+4.5
	公示価格	21,900 円/㎡	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [132.0]	[100.0] 100	16,600	内訳	環境	0.0		環境	+23.0
									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	指定標準地番号	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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定標準地の価格	19,300 円/㎡	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [117.7]	[100.0] 100	16,700	標準化補正	交通	0.0		交通	-3.5
									環境	0.0		環境	+22.0
									画地	0.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(10) 対象標準地の前	-1 対象標準地の検討	継続	新規						[要因]	コロナ禍の影響は減少しているものの物価高や過度な円安等による影響もあって不透明感が認められる。			
	前年標準価格	16,400 円/㎡							[地域]	町内を走る国道122号バイパスの完成による交通利便性の向上が宅地需要を増加させている。			
	-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						[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	+1.8%	半年間	%								