



調 査 報 告 書



株式会社 赤熊不動産鑑定所

〒362-0075 埼玉県上尾市柏座2-8-10

KAGUMA R.E.A.O.

TEL 048 (775) 1151

FAX 048 (775) 1176

E-mail: akaguma1@guitar.ocn.ne.jp

調 査 報 告 書

鑑 評 第 7 5 9 2 号
平成 2 5 年 1 0 月 1 0 日

埼玉県総務部管財課 御中

埼玉県上尾市  座 2 丁目 8 番 1 0 号
(公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会員)
株式会社 赤熊不動産鑑定所

代表取締役 **赤熊 正伸**

不動産鑑定士

当社の鑑評第7463号不動産鑑定評価書の鑑定評価書に対する地積変更、土地価格時点修正(平成25年10月10日時点の価格)、公共用地介在-1%削除し補充訂正した土地の鑑定評価額

1、対象不動産の表示及び鑑定評価額

No.	所 在	地 日	地 積	1㎡あたり の価格	鑑定評価額
		現 況			
1	本庄市仁手字上中島境 2167番1 外28筆	学校用地	42,942.37㎡	8,000円	343,538,960円

1) 建物

建物は建設物価上昇による再調達原価上昇、経過年数による減価を考量した。時点修正の期間が7ヶ月と10日間、短期間であるので鑑定評価額に変更無しと判定した。

一般財団法人 建設物価調査会発表の建築費指数時系列表(長期接続指数表)エクセルデータ(学校)によると、

平成17年標準工事原価指数	100
平成25年3月工事原価指数	104.0
平成25年8月工事原価指数	104.8

$$\text{工事原価上昇率} = \frac{104.8}{104} \div +0.77\%$$

2) 土地

(1) 一般的要因の分析

〈1〉一般経済動向

〔月例経済報告(平成25年9月、内閣府)による我が国経済の基調判断〕

景気は、緩やかに回復しつつある。

- ・輸出は、このところ持ち直しの動きが緩やかになっている。生産は、緩やかに増加している。
- ・企業収益は、大企業を中心に改善している。設備投資は、非製造業を中心に持ち直しの動きがみられる。
- ・企業の業況判断は、改善している。
- ・雇用情勢は、改善している。
- ・個人消費は、持ち直し傾向にある。
- ・物価の動向を総合してみると、デフレ状況ではなくなりつつある。

先行きについては、輸出が持ち直し、各種政策の効果が発現するなかで、家計所得や投資の増加傾向が続き、景気回復の動きが確かなものとなることが期待される。ただし、海外景気の下振れが、引き続き我が国の景気を下押しするリスクとなっている。

8月の鉱工業生産指数(速報、2005年=100、季節調整済)は前月比0.7%低下の97.2となり、2ヶ月ぶりの低下となった。経済産業省はこうした生産の動向について基調判断を「総じてみれば、生産は緩やかな持ち直しの動きがみられる。」とした。同時に発表した製造工業生産予測調査によると、9月は前月比5.2%の上昇、10月は同2.5%の上昇を予測している。

出典(経済産業省「鉱工業指数」)

8月の完全失業率は、4.1%(季節調整値)と前月に比べ0.3ポイント上昇した。厚生労働省が同日発表した8月の有効求人倍率は前月比0.01ポイント上昇の0.95倍となった。

出典(総務省「労働力調査」)