

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 石川不動産鑑定士事務所
中之条(県)5-1	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 石川 健太郎
鑑定評価額	7,480,000 円	1㎡当たりの価格	29,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4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4年6月15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		吾妻郡中之条町大字中之条町字王子原949番3外			②地積 (㎡)	257	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都)商業 (80,400) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲		東20m、西100m、南30m、北40m			②標準的使用		低層店舗住宅併用地		
	③標準的画地の形状等		間口約10.2m、奥行約26.3m、規模257㎡程度、形状長方形			④地域的特性		特記事項		
	⑤地域要因の将来予測		過疎化進行、郊外型店舗への顧客流出等により繁華性が衰退傾向にある国道沿いの既成商業地域である。周辺環境に変化は無く需要は弱含みで推移しており、今後も地価の下落傾向が継続すると予測する。			⑥対象基準地の個別的要因		ない		
(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	29,100 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	同一需給圏は中之条町及び周辺町村に位置する既存商業地域である。需要者は低層店舗等として取得することを目的とする地元法人、個人等である。中之条町は過疎化等の影響により衰退傾向が進行し、商況も低迷している為、土地需要は乏しい。当該地域は比較的店舗等の集積がみられる既成商業地域であるが、顧客は郊外型店舗に流出し周辺環境にも変化は見受けられない為取引は少ない。市場の中心となる価格帯は幅があり、見いだせない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層店舗併用住宅等が建ち並ぶ既成の商業地域であるが、商況性が乏しく賃貸市場の成熟も低い地域のため収益価格は適用できなかった。自用物件としての売買も見受けられるので、比準価格を重視し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格	① □ 代表標準地 □ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦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		標準化補正			
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦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 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正			
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 価格変動要因		[ 要因 ] 一般的な要因					
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 30,000 円/㎡				[ 要因 ] 新型コロナ等の影響による景気の不透明感を反映して県内不動産需要が懸念される。人口減少が顕著であり地価は下落傾向を示している。					
	①-2 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[ 要因 ] 町中心部に近接する既成商業地域であるが、周辺環境に変化は無く、過疎化進行、郊外型店舗への顧客流出等により商況は衰退傾向。					
②変動率		年間	-3.0 %	半年間	% [ 要因 ] 個別的要因の変動は特に無い。					