

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	株式会社海老沼不動産鑑定		
中之条(県)5-1	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士	海老沼 宏次	印
鑑定評価額	7,710,000 円		1㎡当たりの価格		30,000 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	吾妻郡中之条町大字中之条町字王子原949番3外				地積 (㎡)	257 ()	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	(都)商業 (80,400) (その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西100m、南30m、北40m 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10m、奥行約25m、規模250㎡程度、形状長方形					
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	中之条駅 北西方980m	法令規制	(都)商業 (80,400)					
	地域要因の将来予測	ハッ場ダム工事は一段落し、同工事関連の不動産需要は今後は減っていくものと予測する。										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,000 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	同一需給圏は主に中之条町や東吾妻町内の商業地及び用途混在地である。需要の中心は事務所や小売業を営む地元の個人や事業者、ないし住宅の建築を目的とする勤労者が想定される。人口減少により山間部の土地需要は弱含んでおり、土地取引は散発的である。市場の中心価格帯は、画地規模や建物等に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併用住宅等が建ち並び近隣商業地域であるが、人口減少・少子高齢化が進展していることから、商況は低迷し賃貸事業が行えるような環境にないと判断したため、収益還元法の適用は見送った。比準価格は周辺類似地域内の取引事例から求められており実証的な価格である。よって、比準価格を採用し、地価公示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	対象標準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	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	中之条5-1	[98.5] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	[100.0] 100	30,000	標準化補正	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	
(9) 指定からの検討	指定標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象標準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	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	
	前年指定標準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正	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		
(10) 対年の検討	-1 対象標準地の検討		価格変動状況	[一般的要因] 従来より取引が少ないため、新型コロナウイルスの影響は限定的である。								
	-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			[地域要因] 人口減少・高齢化の影響で、地域の商況は低迷が続いている。								
代表標準地		標準地	[個別的要因] 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	-3.5%	半年間	%							