

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		
嬬恋(県)5-1	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士	石川 健太郎	印
鑑定評価額	4,600,000 円		1㎡当たりの価格		22,000 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10日	(6)路線価 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		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	吾妻郡嬬恋村大字三原字上川原450番3				地積(㎡)	209	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		都計外					
	台形1:1.2	店舗兼住宅W2	低層の店舗兼住宅等が建ち並ぶ既成商業地域	南東7.3m村道	水道、下水	万座・鹿沢口380m		(その他) (土砂災害警戒区域)					
(2)近隣地域	範囲	東30m、西0m、南30m、北70m			標準的使用	低層店舗事務所併用地							
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約18m、規模250㎡程度、形状台形											
	地域的特性	特記事項	小規模店舗併用住宅等が建ち並ぶ商業地域	街路	7.3m村道	交通施設	万座・鹿沢口駅北西方380m	法令規制	都計外(土砂災害警戒区域)				
	地域要因の将来予測	嬬恋村内の万座・鹿沢口駅に近接する商業地域で、一定の集積が見受けられる。周辺環境に変化はなく、地価水準についても下げ止まりつつあるが下落傾向が継続すると予測される。											
(3)最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地				(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	22,000 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	同一需給圏は嬬恋村及び周辺市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。嬬恋村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商業地域であるが周辺環境に変化がないため取引は極めて少ない。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。基準地の存する地域は中心部に位置する低層店舗併用住宅が中心の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。以上より、比準価格を重視し、類似の公示地及び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	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	中之条5-1						標準化補正	交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	29,800 円/㎡	[ 98.6 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 133.7 ]	[ 100.0 ] 100	22,000	画地	0.0	環境	0.0	環境	+28.5
								行政	0.0	行政	0.0	行政	+3.0
								その他	0.0	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	中之条(県)5-1	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	+1.0
	前年指定基準地の価格	31,100 円/㎡	[ 96.5 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 136.3 ]	[ 100.0 ] 100	22,000	標準化補正	交通	0.0		交通	0.0
								画地	0.0	環境	0.0	環境	+31.0
								行政	0.0	行政	0.0	行政	+3.0
								その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	22,500 円/㎡								
	-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	-2.2 %	半年間	%								
						変動状況	[ 要因 ] 一般的 [ 地域 ] 新型コロナウイルス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。過疎化が顕著であり地価は下落傾向を示している。 [ 個別 ] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、コロナによる需要減退傾向、過疎化の進行等により、地価は下落傾向に有る。 [ 要因 ] 個別的要因の変動は特に無い。						