別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 5 年地価調査）

令和　5年　7月 12日提出
嬬恋(県)5-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社　石田不動産鑑定士事務所
嬬恋(県)5-1	群馬県	群馬第２	氏名	不動産鑑定士　　石田　寛

鑑定評価額	4,450,000 円	１㎡当たりの価格	21,300 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 14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(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	吾妻郡嬬恋村大字三原字上川原４５０番３				②地積(㎡) 209 ( )	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	①範囲	東　30　m、西　0　m、南　30　m、北　70　m				②標準的使用	店舗住宅併用地
	③標準的画地の形状等	間口 約　14　m、奥行 約　18　m、規模　250　㎡程度、形状　台形					
	④地域的特性	特記事項	嬬恋村中心部に位置する商業地域	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)				
	⑤地域要因の将来予測	嬬恋村の中心的な集落に存する商業地域で、特段の変動要因も見られない。人口減少傾向が継続すると考えられることからやや衰退傾向にて推移するものと予測する。					

(3) 最有効使用の判定	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　21,300 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町村の既成商業地域である。主たる需要者は地元の個人自営業者又は自用目的の地元法人等である。嬬恋村は過疎化等の影響により衰退傾向にあり商況も低迷しているため、土地需要は少ない。嬬恋村は農業が堅調であり、地価は弱含みながらも近年の下落幅は縮小傾向にて推移している。市場の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域内での土地取引は自用目的が支配的である。アパート等の賃貸物件は殆んど見られず、賃貸市場も成立していないため収益価格は求められなかった。よって、指定基準地等との検討を踏まえ、実証性の高い比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。		

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 中之条5-1 公示価格 28,000 円/㎡	②時点修正 [98.6] / 100	③標準化補正 100 / [100.0]	④地域要因の比較 100 / [129.5]	⑤個別的要因の比較 [100.0] / 100	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡) 21,300	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 0.0 環境 +24.5 行政 +3.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 中之条(県)5-1 前年指定基準地の価格 29,100 円/㎡	②時点修正 [97.3] / 100	③標準化補正 100 / [100.0]	④地域要因の比較 100 / [133.2]	⑤個別的要因の比較 [100.0] / 100	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡) 21,300	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 0.0 環境 +28.0 行政 +3.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 21,600 円/㎡ 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 □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ ②変動率　年間　-1.4 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は緩やかな改善基調にある。人口減少・高齢化が進行し、地価は下落傾向にある。 [地域要因] 中心商業地の衰退により、需要は乏しい状況が続いている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。