

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
草津(県)5-1	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋

鑑定評価額	18,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	81,800 円/m ²
-------	--------------	-------------------------	-------------------------

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]	61,000 円/m ²
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 15 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		吾妻郡草津町大字草津字新田町 9 2 番				地積 (m ²)	230	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, 500)						
	1:1.5	店舗兼住宅 W2	店舗、旅館、駐車場等が混在する温泉街の商業地域	北東5.8m町道、北側道	水道、下水	長野原草津口 13.6km	(その他) (80, 348)						
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 100 m、北 0 m				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 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模				220 m ² 程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	パスターミナルから湯畑へ向かう通り沿いの地勢を有する商業地域	街路	5.8m町道	交通施設	長野原草津口駅 北西方13.6km	法令	(都)商業 (80, 348)				
	地域要因の将来予測	回遊性が高く観光客も多い商業地域で今後も現状の傾向が続くと見られる。新型コロナの収束により観光客は戻り始めており、需要は増加傾向に向かうと予測する。											
(3) 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	角地	+2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	86,400 円/m ²		セットバック		-2.0						
	収益還元法	収益価格	45,400 円/m ²										
	原価法	積算価格	/ 円/m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²										
(6) 市場の特性	同一需給圏は草津町内を含む吾妻郡に所在する商業地域及び混在地域のみならず、温泉街という特性から県内の観光地を中心に広域に及ぶ。主な需要者は小売店等の利用を前提とする個人又は法人である。湯畑へ向かうメインの通りで回遊性が高い地域であるが、傾斜地勢で通過的要素もあって繁華性は中程度。但し潜在的な需要は比較的強く、取引が表面化することが少ない状況にあり、中心的価格帯の把握は困難。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	温泉街という特殊な市場形態のため、賃貸市場の形成が不十分で賃貸事例の収集に限界があり、それを反映して収益価格は低く試算された。一般的な需要は、自用の店舗利用が中心であることから、市場性を反映した客観性を有し、実証性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記のとおり判定した。尚、当該価格は標準地との均衡が得られており妥当であると判断される。												
(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/m ²)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	群馬草津5-1					81,400		交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	52,300 円/m ²	[99.6] / 100	[100] / [100.0]	[100] / [64.0]	[100.0] / 100		環境	0.0	環境	-36.0	行政	-2.0
								画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
								行政	0.0				
								その他	0.0				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[] / 100	[] / []	[] / []	[] / []			交通			交通		
	円/m ²							環境		環境			
								画地		行政			
								行政		その他			
								その他					
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[要因]	全国的に知名度の高い温泉の町で、町民の約 9 割が第 3 次サービスに従事している。観光資源に恵まれるが人口は減少が続いている。							
	前年標準価格	81,200 円/m ²				[地域]	新型コロナの収束傾向により観光客が増加。それに伴い需要も回復傾向が見られている。						
-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	代表標準地	標準地		[個別]	個別的要因に変動はない。								
標準地番号													
公示価格			円/m ²										
変動率	年間	+0.7 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
草津(県)5-2	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋

鑑定評価額	27,500,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 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]	81,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		吾妻郡草津町大字草津字西町 4 0 7 番 2				地積 (㎡)	267	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, 500)							
	1:1.5	店舗兼住宅 W2	旅館、土産品店、飲食店等が建ち並ぶ温泉街	北3.6m町道	水道、下水	長野原草津口 13.9km	(その他) (80, 240)							
(2)近隣地域	範囲	東 70 m、西 60 m、南 50 m、北 40 m				標準的使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等	間口約 13 m、奥行約 20 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	西の河原通り沿いの温泉街商業地域	街路	3.6m町道	交通施設	長野原草津口駅北西方13.9km	法令規制	(都)商業 (80, 240)					
地域要因の将来予測	湯畑に次ぐほどの高い繁华性、回遊性を有する商業地域であり、観光客は多く需要は高い地域で、今後は地価は上昇傾向が続いていくと見られる。													
(3)最有効使用の判定	低層店舗地					(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	108,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	63,300 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	同一需給圏は草津町内を含む吾妻郡に所在する商業地域及び混在地域のみならず、温泉街という特性から県内の観光地を中心に広域に及ぶ。主な需要者は小売店等の利用を前提とする個人又は法人である。湯畑周辺の繁华性、回遊性が極めて高い地域で潜在的な需要は旺盛である。そのため一般市場に公開される前に取引となるケースが多く、取引が表面化することが少ない状況となっている。従って市場性の具体的な把握は困難を極める。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は幾つか見られるが、湯畑周辺の市場は特殊性が強く取引が表面化することが少ない。そのため温泉地特有の市場性を反映させることに限界が見られた。一方で賃貸事例は取引事例よりも乏しい状況にある。従ってどちらの価格についても決定的に価格形成に資するとは言いが、取引事例が散見される現状を踏まえ、比準価格を標準とし、収益価格も十分に比較考量して、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	街路	地域要因	街路		
	標準地番号	公示価格	[]	100	100	[]	100		標準化補正	交通		環境	行政	その他
(9)指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0	
	草津(県)5-1							交通	0.0	交通		0.0	環境	-23.0
	前年指定基準地の価格	[100.7]	100	100	[100.0]	100		環境	0.0	画地		0.0	行政	0.0
	81,200 円/㎡	100	[100.0]	[79.3]	100	103,000	行政	0.0	その他	0.0	その他	0.0		
(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[要因] 全国的に知名度の高い温泉の町で、町民の約 9 割が第 3 次サービスに従事している。観光資源に恵まれるが人口は減少が続いている。										
	継続 新規			[地域] 観光客は新型コロナ前水準に匹敵する程の回復が見られ、賑やかさが復活し、需要は増加している。										
	前年標準価格	101,000 円/㎡		[個別的] 個別的的要因に変動はない。										
	-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 +2.0 %	半年間 %											