

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所	
片品(県)5-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	武井 清
鑑定評価額	4,980,000 円		1㎡当たりの価格	20,000 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]	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	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	利根郡片品村大字鎌田字鎌田3994番1外				地積 (㎡)	249	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									
	1:2	店舗兼住宅W2	国道沿いに小売店舗が建ち並び商業地域	西8m国道、北側道	水道	沼田29km	(その他)								
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西50m、南180m、北100m			標準の使用	低層店舗住宅併用地									
	標準的画地の形状等	間口約12.5m、奥行約20m、規模250㎡程度、形状ほぼ長方形													
	地域的特性	特記事項	片品村役場前の国道沿い商業地域。	街路	8m国道	交通施設	沼田駅北東方29km	法令規制	都計外						
地域要因の将来予測	片品村中心部の国道沿いに位置する商業地域であるが需要は弱い。観光的色彩も併せ持つためコロナ禍からの回復が期待されるが、地価は当面下落傾向に推移するものと予測する。														
(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	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		20,000 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	同一需給圏は片品村の商業地域のほか周辺背後地域を含み、更には沼田市やみなかみ町等の商業地域及び背後地域を含んで広域的に形成される。観光要素も含んでいるため需要者としては、片品村の店舗等需要者のほか村外事業者も見込まれる。近隣地域は観光的色彩を併せ持つ片品村の中心商業地域に位置しており、コロナ禍からの回復が見られつつあるが、依然として需要は軟調である。土地取引が少ないため売買の中心価格帯の把握は困難である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については商況性に乏しく賃貸市場の熟成度が低いため適用することができなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	標準地番号	みなかみ5-1					20,000	内訳	交通	0.0	環境	+8.0			
(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/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	交通	+13.0	
	前年指定基準地の価格							内訳	環境	0.0	画地	+6.0	行政	0.0	
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討														
	継続	新規													
	前年標準価格	20,500 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															
変動率	年間	-2.4 %	半年間	%											
[一般的要因]		片品村は人口減少、高齢化率上昇傾向。土地取引件数、新設住宅着工戸数は少ない。観光地ではコロナ禍からの回復が見られつつある。													
[地域要因]		観光的要素の強い商業地で、コロナ禍からの回復が見られつつあるが、依然として需要は軟調で地価の下落幅は前年並み。													
[個別的要因]		特筆すべき個別的要因の変動はない。													