

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
片品(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	87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	片柳 華絵	印
鑑定評価額		4,780,000 円		1㎡当たりの価格		19,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7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
					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	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3 9 9 4 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		都計外					
	1:2	店舗兼住宅 W2	国道沿いに小売店舗 が建ち並ぶ商業地域		西8m国道、 北側道	水道	沼田 29km	(その他)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 180 m、北 100 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 20 m、規模		240 ㎡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の 商業地域		街 路	8 m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		村中心部の国道沿いに形成された近隣商業地域である。観光地的な要素を併せ持つが、人口減少等により近隣住民の日用品の買い物は多くはない。地価は当面の間は下落傾向にて推移すると予測する。											
(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					19,200 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を中心に利根郡及び隣接する沼田市の商業地域のほか背後地域を含み広域的に形成される。中心となる需要者層は村内の店舗経営者のほか観光地要素もあるため村外の事業者も想定される。近隣地域は片品村役場や道の駅等が集積する中心地にあるが、人口は減少傾向にあり、土地取引が少ないため売買の中心となる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	代替競争関係が認められる取引事例から得た比準価格は市場性を重視する取引価格決定の指標となるのが一般的である。近隣地域は山間部の住宅地域であり賃貸需要は乏しく新規の賃貸事例を収集することが出来なかったため収益価格の試算を断念した。以上から、市場の実態を反映する比準価格を採用し、類似の地価公示標準地を規準とした価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示 標準 価格 とした	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 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	対象基準 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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +8.0 +13.0 +6.0 0.0
	公示価格 24,400 円/㎡		[99.0] 100	100 [100.0]	100 [128.1]	[102.0] 100	19,200							
(9) 指定 からの 標準 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 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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(10) 対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 19,600 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 片品村は人口減少、高齢化率上昇傾向。土地取引件数や新設住宅着工戸数は少ないが、観光資源と美しい自然に恵まれている。								
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域] 人口減少等による過疎化の影響で土地需要は低迷し、地価は下落傾向を継続している。								
						[個 別 的] 個別的要因の変動はない。								
	変動率 年間 -2.0 % 半年間 %													