

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
玉村(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定
玉村(県)5-1	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 堀口 由紀子
鑑定評価額	20,000,000 円		1㎡当たりの価格	42,900 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3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		佐波郡玉村町大字下新田字布留坡 2 2 6 番 2				地積 (㎡)	466 ()	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		近商 (80, 200)		
	1.2:1	店舗 S2		各種店舗が進出して いる役場に近しい路線 商業地域		東11.3m県道、 北側道		水道、 下水	新町 4.4km		(その他) (90, 200)	
(2)	範囲	東 40 m、西 20 m、南 160 m、北 130 m				標準的使用	低層店舗事務所併用地					
近隣 地域	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 18 m、規模		450 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	玉村町中心部に位置する県 道沿いの郊外路線商業地域		街 路	1 1 . 3 m県道		交通 施設	新町駅 北方4.4km		法令 規制	近商 (80, 200)
	地域要因の 将来予測	低層店舗や事務所等が建ち並び郊外路線商業地域。町内での店舗連坦性は高いが大型施設と比べ集客力は低く商況にやや劣るものの、コロナ禍の終息から経済活動の安定により、地価は横ばいに持ち直した。										
(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	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			43,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格			22,100 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	同一需給圏は玉村町及び隣接市郊外の路線商業地域を中心に、住商混在地域等をも含む圏域である。需要者は自社の事業用としての利用目的の県内外の法人のほか、地縁的選好性を有する地元中小企業や個人事業主等が考えられる。町内中心部に位置するものの隣接市の大型商業施設等と比較すると集客力や商況に劣り選好性は低く、需要は弱含みである。当該地域における取引は少なく、ばらつきもあることから需要の中心価格帯は見いだせない。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域は比較的連坦性の高い郊外路線商業地域である。町の中心部に位置し町内においては比較的活気はあるものの、土地価格に見合う賃料水準は形成されておらず収益価格は低位に試算された。典型的需要者は市場での代替競争不動産の取引価格を重視して意思決定を行う傾向にあり、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高いと思料される。よって比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、代表標準地との検討を踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示規 準価 格と した 価格を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 伊勢崎5-3		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 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 +2.0 環境 +31.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 58,300 円/㎡		[99.8] 100	100 [100.0]	100 [139.0]	[102.0] 100	42,700					
(9) 指定 から の 検 討 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 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 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 42,900 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般的要因] 人口は微減、取引件数は増加。取引価格は住宅地は横ばい、一部エリアで微増傾向。商業地は概ね横ばい～微減傾向。							
	-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/㎡				[地域要因] 町中心部の郊外路線商業地域。店舗連坦性はあるが集客力は低く商況にやや劣る。価格に影響を及ぼす地域要因の変動は見られない。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %											