

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
沼田(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アカギ不動産鑑定事務所
沼田(県)5-1	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	64,900,000 円		1㎡当たりの価格	40,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年6月18日	(5)価格の種類	正常価格		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		沼田市下久屋町字久保 9 0 4 番 2				地積 (㎡)	1,607 ()	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) (70, 200)			
	1:1.2	店舗 W1	飲食店、小売店舗、 事業所等が建ち並ぶ 国道沿いの路線商業 地域		南9.7m国道	水道	沼田 5.3km		(その他)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 90 m、西 170 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 45 m、規模		1,600 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	9 . 7 m国道	交通 施設	沼田駅 北東方5.3km		法令 規制	(都) (70, 200)	
	地域要因の 将来予測		国道沿いの路線商業地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと予測される。									
(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		41,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		14,900 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	同一需給圏は沼田市内の幹線道路沿い及びその背後に位置する商業地域。需要者は県内の店舗又は併用住宅等を目的とする法人又は個人事業者が中心である。全国的な景気の回復等により、商業地の土地需要についてもやや回復傾向にあるものの、地価は未だ弱含みで推移している。市場の中心となる価格帯については、取引事例が少なく取引形態も様々であることからそ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	同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を多数収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、収益物件も散見されるが、地域の賃貸市場においては土地価格に見合う賃料を収受し得ないため、収益価格は低位に求められたと思考する。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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 規 準 価 格 と し た 価 格	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 沼田5-2		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 +3.0 環境 +7.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格 44,900 円/㎡		[99.5] 100	100 [100.0]	100 [110.2]	[100.0] 100	40,500					
(9) 指 定 基 準 地 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 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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 40,500 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 当市は人口減少、高齢化が県内でも大きく進行しており、概して土地需要の低迷は継続し、地価は未だ下落傾向で推移している。							
	-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 要因] 国道沿いの路線商業地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。							
					[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 -0.2 % 半年間 %											