

|           |             |          |            |              |
|-----------|-------------|----------|------------|--------------|
| 基準地番号     | 提出先         | 所属分科会名   | 業者名        | 群馬土地株式会社     |
| 中之条(県)5-1 | 群馬県         | 群馬第2     | 氏名         | 不動産鑑定士 福田 清隆 |
| 鑑定評価額     | 6,810,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 26,500 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 7日 | (6)路線価 | [令和 8年 1月]      | 円/㎡   |
| (2)実地調査日   | 令和 8年 6月 18日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |        | 路線価又は倍率<br>倍率種別 | 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)<br>基準地                                      | 所在地及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                 |                                                                                   | 吾妻郡中之条町大字中之条町字王子原 9 4 9 番 3 外   |                                |                                                                      |                    | 地積<br>(㎡)               | 257<br>( )             | 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<br>の状況                 | 接面道路の状況                        | 供給<br>処理施<br>設状況                                                     | 主要な交通施設との<br>接近の状況 |                         | (都)商業<br>( 80, 400 )   |           |                                                           |          |                                                  |
|                                                 | 1:2.5                                                                                                                                                                 | 店舗兼住宅<br>W2                                                                       | 店舗併用住宅、公共<br>施設等が混在する既<br>成商業地域 | 北13.5m国道                       | 水道、<br>下水                                                            | 中之条<br>980m        |                         | (その他)                  |           |                                                           |          |                                                  |
| (2)<br>近隣<br>地域                                 | 範囲                                                                                                                                                                    | 東 20 m、西 100 m、南 30 m、北 40 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 10 m、奥行 約 25 m、規模          |                                | 250 ㎡程度、形状 長方形                                                       |                    |                         |                        |           |                                                           |          |                                                  |
|                                                 | 地域的特性                                                                                                                                                                 | 特記<br>事項                                                                          | 中之条町中心部の商業地域                    | 街<br>路                         | 13.5 m国道                                                             | 交通<br>施設           | 中之条駅<br>北西方980m         |                        | 法令<br>規制  | (都)商業<br>( 80, 400 )                                      |          |                                                  |
|                                                 | 地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                         | 商業施設の連担性は高いものの、商況が衰退している路線商業地域で、特に大きな変動はなく、今後も現状維持にて推移すると予測する。地価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<br>の個別的<br>要因 | ない        |                                                           |          |                                                  |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                               | 取引事例比較法                                                                                                                                                               |                                                                                   | 比準価格                            |                                |                                                                      | 26,500 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                                        | 同一需給圏は中之条町を中心とする吾妻郡の商業地域。需要者の中心は事業を目的とした県内外の法人及び地元個人事業者。商業施設の連担性は高いものの、商況が衰退している路線商業地域であり、供給も多少見受けられるが需要は低迷。画地規模や取引価格はまちまちであり、市場での中心価格帯の把握は困難な状況である。                  |                                                                                   |                                 |                                |                                                                      |                    |                         |                        |           |                                                           |          |                                                  |
| (7)試算価格の調整<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由          | 周辺には店舗等も見受けられ、本来は収益性が重視される地域であるが、新規の賃貸事例が見出せず、賃貸需要が見込めないため収益価格は求められなかった。なお、取引は自用目的が多く件数はやや少ないものの信頼性のある事例を収集し得た。よって、実証的な比準価格を採用し、標準地及び前年標準価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                                                                                   |                                 |                                |                                                                      |                    |                         |                        |           |                                                           |          |                                                  |
| (8)<br>公 規<br>示 準<br>価 格<br>と した<br>価格          | □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号<br>中之条5-1                                                                                                                                      |                                                                                   | 時点<br>修正                        | 標準化<br>補正                      | 地域要<br>因の比<br>較                                                      | 個別的<br>要因の<br>比較   | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳                 | 標準化<br>補正 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域<br>要因 | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 -2.5<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                                                 | 公示価格<br>26,100 円/㎡                                                                                                                                                    |                                                                                   | [ 99.1 ]<br>100                 | 100<br>[ 100.0 ]               | 100<br>[ 97.5 ]                                                      | [ 100.0 ]<br>100   | 26,500                  |                        | 標準化<br>補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         |          | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                      |
| (9)<br>指 定<br>基 準<br>地<br>の<br>検 討              | 指定基準地番号                                                                                                                                                               |                                                                                   | 時点<br>修正                        | 標準化<br>補正                      | 地域要<br>因の比<br>較                                                      | 個別的<br>要因の<br>比較   | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳                 | 標準化<br>補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 地域<br>要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                      |
|                                                 | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                     |                                                                                   | [ ]<br>100                      | 100<br>[ ]                     | 100<br>[ ]                                                           | [ ]<br>100         |                         |                        | 標準化<br>補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         |          | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                      |
| (10)<br>対 象<br>基 準<br>地<br>の<br>前 年<br>の<br>検 討 | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 27,000 円/㎡                                                                                                                         |                                                                                   |                                 | 価 格 形 成 要 因<br>の<br>変 動<br>状 況 | [ 一般的<br>要 因 ] 景気は回復傾向にあるが先行き不透明。吾妻地域の中心的役割を有する町。人口は減少傾向。高齢化・過疎化が進行。 |                    |                         |                        |           |                                                           |          |                                                  |
|                                                 | -2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                            |                                                                                   |                                 |                                | [ 地 域<br>要 因 ] 店舗併用住宅、公共施設等が混在する既成商業地域で、需要は低迷。特に大きな変動はない。            |                    |                         |                        |           |                                                           |          |                                                  |
|                                                 | 変動率 年間 -1.9 % 半年間 %                                                                                                                                                   |                                                                                   |                                 |                                | [ 個別的<br>要 因 ] 個別的要因に変動はない。                                          |                    |                         |                        |           |                                                           |          |                                                  |