

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	8 7 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	4,680,000 円	1 m ² 当たりの価格	18,800 円/m ²	

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]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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) 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ち役場の移転や道の駅の拡張計画もあるが、現状では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 18,800 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内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鎌田エリアの中心地に在るが、人口は減少傾向にあり土地需要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賃貸需要が乏しい地域であるため、収益還元法の適用を見送った。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 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 みなかみ5-1		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 +8.0 環境 +14.0 行政 +6.0 その他 0.0
	公示価格 24,000 円/㎡		[99.2] 100	100 [100.0]	100 [129.2]	[102.0] 100	18,800					
(9) 指定 からの 標準地 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 前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 19,200 円/㎡			価格 変動 状況 要因の	[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 要因]	過疎化等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。						
	変動率 年間 -2.1 % 半年間 %				[個別的 要因]	個別的要因の変動はない。						