

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
玉村(県)5-1	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸
鑑定評価額	20,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	42,900 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 6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 17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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		佐波郡玉村町大字下新田字布留坂 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) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 160 m、北 130 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 25 m、奥行 約 20 m、規模		500 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	玉村町の中心部に位置する 県道沿いの路線商業地域	街 路	11.3 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ぶ路線商業地域で、地域内に特段の変動要因はなく、当分の間現状維持と予測する。地価は当面、横ばい傾向が続くと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	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 42,900 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 21,700 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。主な需要者は自己業務用不動産としての利用を目的とする県内外の法人のほか、地縁の選好性を有する地元中小企業、個人事業主等である。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は弱く、商圈は余り広くはない。取引規模は様々であるため、需要の中心となる価格帯は把握困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺では自己業務用不動産としての需要が中心で、賃貸物件は少なく、賃貸市場が成熟していないため、収益価格は低位に試算された。市場参加者である法人企業等は賃貸想定による収益性よりも周辺相場を指標として取引する傾向が強く、上記収益価格の規範性が低いことから、市場の実態を反映した実証的かつ客観的な価格である比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地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 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 +30.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 58,000 円/㎡		[99.7 / 100]	[100 / 100.0]	[100 / 137.9]	[102.0 / 100]	42,800					
(9) 指定 基準 地 からの 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 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 要因 の 形成 状況	[一般的 要因] 県内景気は緩やかに持ち直している。玉村町の人口は5年間で約2.7%減と減少傾向にある。						
	-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] 玉村町中心部に位置する路線商業地域で、建物連たん度は高く、地域要因に特段の変動要因はない。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個別 的要因] 個別的要因に変動はない。						