

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士星事務所
草津(県)5-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額	18,700,000 円	1㎡当たりの価格	81,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 61,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和4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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		吾妻郡草津町大字草津字新田町92番			②地積 (㎡)	230	⑨法令上の規制等				
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(都)商業 (80, 500) (その他) (80, 348)					
1:1.5		店舗兼住宅 W2	店舗、旅館、駐車場等が混在する温泉街の商業地域	北東5.8m町道、北側道	水道、下水	長野原草津口 13.6km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 0 m、南 100 m、北 0 m			②標準的使用		低層店舗住宅併用地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項				
	⑤地域要因の将来予測		回遊性が高く観光客も多い商業地域で今後も現状の傾向が続くと見られる。新型コロナの影響から需要の低迷も見られたが、観光客は戻りつつあり、徐々に回復に向かうと予測する。									
(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	セットバック	-2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	85,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	45,000 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	同一需給圏は草津町内を含む吾妻郡に所在する商業地域及び混在地域のみならず、温泉街という特性から県内の観光地を中心に広域に及ぶ。主な需要者は小売店等の利用を前提とする個人又は法人である。湯畑へ向かうメインの通りで回遊性が高い地域であるが、傾斜地勢で通過的要素もあって繁華性は中程度。但し潜在的な需要は比較的強く、取引が表面化することが少ない状況にあり、中心的価格帯の把握は困難。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	温泉街という特殊な市場形態のため、賃貸市場の形成が不十分で賃貸事例の収集に限界があり、それを反映して収益価格は低く試算された。一般的な需要は、自用の店舗利用が中心であることから、市場性を反映した客観性を有し、実証性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記のとおり判定した。尚、当該価格は公示価格との均衡が得られており妥当であると判断される。											
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号 群馬草津5-1	公示価格 52,700 円/㎡	[99.2] / 100	100 [100.0]	100 [64.0]	[100.0] / 100	81,700	交通	0.0	環境	-36.0	
(9) 指定基準地	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]	交通	0.0	環境	-2.0	行政	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		一般的要因 全国的に知名度の高い温泉の町で、町民の約9割が第3次サービスに従事している。観光資源に恵まれるが人口は減少が続いている。							
	<input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 81,700 円/㎡ ①-2 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡		②変動率 年間 -0.6 % 半年間 %		地域要因 新型コロナの影響から観光客は減少したが、回復基調にある。 個別的要因 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 不動産鑑定士星事務所. Values include 草津(県)5-2, 群馬県, 群馬第2, 氏名, 不動産鑑定士 星 憲洋.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 27,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 101,000 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 81,000 円/㎡, 倍, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 吾妻郡草津町大字草津字西町407番2. (2) 範囲: 東70m, 西60m, 南50m, 北40m. (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 106,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は草津町内を含む吾妻郡に所在する商業地域及び混在地域のみならず... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 取引事例は幾つか見られるが、湯畑周辺の市場は特殊性が強く取引が表面化することが少ない... (8) 公示価格: 100 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 草津(県)5-1, 前年指定基準地の価格 81,700 円/㎡. (10) 対象基準地の前年標準価格等: 101,000 円/㎡.