

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所	
沼田(県)5-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	石川 直美
鑑定評価額	49,600,000 円		1㎡当たりの価格		41,900 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価 倍率種別	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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		沼田市下久屋町字下原1044番1			地積(㎡)	1,184	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)				
	1:2	店舗S1	小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	南9.8m国道	水道	沼田4.9km		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東680m、西400m、南50m、北50m			標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約47m、規模1,200㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	関越道沼田ICに近く国道沿いに小売店舗、飲食店等が立ち並ぶ地域。	街路	9.8m国道	交通施設	沼田駅北東方4.9km	法令規制	(都)(70,200)			
	地域要因の将来予測	中低層の店舗等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域で、周囲の環境の変化は少なく、当面は現況を維持すると予測される。										
(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	42,700 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	26,400 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全般の既存商業地域及び幹線道路及びその背後の地域。需要者の中心は沼田市及び周辺市町村の中規模法人個人等である。郊外では大規模ショッピングセンターの集積が見受けられ商圏を形成し集客効果を得ている。新型コロナウイルス感染症等の影響は薄らぎ不動産需要は安定しているが、市街地中心付近の商業地域内では規模や使用目的に合致しない商業施設に対する需要は弱含みである。市場の中心となる価格帯には幅があり見出せない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	賃貸用と自用の店舗、事務所ビル等が混在する既存の商業地域であり、収益物件も期待出来る地域である。国道沿いの交通量の多い道路沿いの商業地域であるが賃料の硬直性もあり収益価格は低位となった。自用物件としての売買も見受けられるので、価格牽連性を有する取引事例から比準された実証性の高い比準価格を重視するが、収益価格も充分に関連づけ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8)公示価格	代表標準地標準地番号	標準地	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
	公示価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100						
(9)指定からの検討	指定基準地番号	標準地	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)対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因	[ 要因 ] 新型コロナウイルス感染症等の影響は薄らぎ景気の先行きは安定傾向を示すが相対的に需要が弱い商業地の地価は下落傾向を示している。						
	前年標準価格		42,500 円/㎡			[ 地域 ] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、選好性の弱い地域の地価は未だ下落傾向に有る。						
	-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			[ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。						
	標準地番号		標準地									
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-1.4 %	半年間	%							