

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三満不動産鑑定事務所
みなかみ(県)5-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇
鑑定評価額	15,100,000 円	1㎡当たりの価格	25,300 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10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年4月11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	利根郡みなかみ町月夜野字蟹原561番4				地積 (㎡)	596 ( )	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								
	1:3	店舗兼事務所 S2	中規模の小売店舗が県道沿いに建ち並ぶ商業地域	南9m県道	水道、下水	後閑 1.1km	(都)近商 (80, 200) (その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 0 m、北 0 m				標準の使用	低層店舗住宅併用地							
	標準的画地の形状等	間口約 14.5 m、奥行約 41.0 m、規模 596 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	後閑駅 北西方1.1km	法令規制	(都)近商 (80, 200)							
	地域要因の将来予測	県道沿いの既成商業地域であるが、高齢化と過疎化の進行から商業的色彩は希薄化しており、今後も住宅地などへの移行が進むものと思料される。需要弱く、地価は下落基調で推移するものと思料する。												
(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	ない							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 25,300 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	同一需給圏はみなかみ町と沼田市を含む利根沼田地域の商業地域、住商混在地域、住宅地域の一円である。需要者は地縁性を有する個人若しくは法人が想定される。周囲には数店舗が今なお残る月夜野地区の旧来からの商業地域である。高齢化と過疎化から商圏人口が減少しており、加えて郊外大型商業施設への顧客流出により衰退化が進行している。土地取引が少ないので、需要の中心となる価格帯を見出しづらい状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内に見受けられる店舗は自用が中心であるが、閉鎖店舗も多く、賃貸需要は見込めず収益還元法は適用しなかった。比準価格は町内商業地の取引が見当たらないため、沼田市内のもや町内商業地背後の住宅地の事例から求めているが、格差補正等は妥当で実証性は高いものと判断される。このため比準価格を中心とし、対前年変動率や地域の特性、更には地価公示地や指定基準地との価格の均衡を勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	代表標準地	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	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	みなかみ5-1							交通	0.0		交通	+5.0	
	公示価格	25,500 円/㎡	[ 99.0 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 100.0 ] / 100	25,200		環境	0.0		環境	-7.5	
									画地	0.0		行政	+3.0	
									行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	沼田(県)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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	前年指定基準地の価格	42,500 円/㎡	[ 98.6 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 165.5 ]	[ 100.0 ] / 100	25,300		交通	0.0		交通	-5.0	
									環境	0.0		環境	+74.2	
									画地	0.0		行政	-1.0	
									行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0				
(10) 対前年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 25,800 円/㎡				価格変動要因の	[ 一般的要因 ]	水源と温泉地を有する観光都市。入込客数は回復傾向にあるがコロナ前には至らず、高齢化と人口減の影響もあり不動産需要は減少傾向。							
	-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 ]	県道沿いに位置する旧来からの既存商業地域であるが、集客性に劣り、衰退化傾向にある。							
	変動率 年間 -1.9 % 半年間 %					[ 個別的要因 ]	個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所	
みなかみ(県)5-2	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額	1,720,000 円		1㎡当たりの価格		28,700 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11日	(6)路線価	[令和5年1月]	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		路線価又は倍率	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	利根郡みなかみ町鹿野沢字前原70番13				地積 (㎡)	60	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) (70,400)				
	1:2	店舗兼住宅 W3	土産品店や飲食店舗が建ち並び駅前商業地域	東9m県道	水道、下水	水上近接	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東10m、西25m、南100m、北150m		標準の使用	低層店舗住宅併用地					
	標準的画地の形状等	間口約5.5m、奥行約11.0m		規模	60㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	水上温泉内商業地域	街路	9.0m県道	交通施設	水上駅近接	法令規制 (都) (70,400)		
	地域要因の将来予測	観光入込客数は回復傾向にあるものの新型コロナウイルス感染症拡大前の水準には至っていない。今後の回復状況如何によって地価は下落幅の縮小が強まると予測する。								
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,700 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	同一需給圏は水上温泉を中心とする利根郡みなかみ町内の商業地域一円。主たる需要者は自己業務利用を目論む個人・一般法人等である。近隣地域は物産店等が建ち並び温泉街の商業地域であるが、観光入込客数は減少傾向にあるなかで需要は低調に推移している。取引事態が殆どないが、取引される場合でも規模や価格帯はまちまちであり、需要の中心価格帯を見出し難い。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	水上駅に近接した自用の店舗街で、主たる需要者は自己業務利用を目論む個人・一般法人等であることから、対象標準地に賃貸用の店舗等を想定することは現実的ではなく収益還元法の適用は断念した。対象標準地の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが一般的であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、さらに公示価格を規準とした価格との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格とした	代表標準地 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	対象標準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	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 -4.0 交通 -1.0 環境 +6.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格	[ 98.5 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 99.7 ]	[ 100.0 ] 100	28,700	標準化補正			
(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	対象標準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	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	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正			
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[ 一般的要因 ]		新型コロナウイルス感染症拡大による一時的な停滞から回復が見られるものの、未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がある。				
	継続 新規			[ 地域要因 ]		特に地域要因に変動はないが、観光入込客数も減少傾向にあり、需要は低迷している。				
	前年標準価格 29,300 円/㎡			[ 個別的要因 ]		特に個別的要因はない。				
	-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/㎡								
	変動率	年間	-2.0 %	半年間	%					

鑑定評価書 (令和5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, 群馬土地株式会社. Includes 鑑定評価額: 16,500,000 円, 1㎡当たりの価格: 24,600 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. Includes 令和5年7月1日, 令和5年6月16日, 令和5年7月10日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地: 利根郡みなかみ町政所1042番. (2) 範囲: 東200m, 西80m, 南20m, 北20m. (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 24,600 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は月夜野地区を中心とするみなかみ町及び沼田市の商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 路線商業地域であることから本来は収益性が重視される地域であるが. (8) 公示価格: 25,500 円/㎡. (9) 指定基準地: 42,500 円/㎡. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 25,200 円/㎡, 変動率 -2.4%.