

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	15,400,000 円	1㎡当たりの価格	25,800 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11日	(6) 路線価	[令和4年1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年4月13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	①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	②地積 (㎡)	596	⑨法令上の規制等	(都)近商 (80, 200)							
	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						
	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						
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 50 m、南 0 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 14.5 m、奥行約 41.0 m、規模 596 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	月夜野地区内の住宅化が進む県道沿いの既成商業地域	街路	9m県道	交通施設	後閑駅 北西方1.1km	法令規制	(都)近商 (80, 200)			
	⑤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	25,800 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のもので中心であるが、高齢化や過疎化の影響から閉鎖店舗も多く、住宅地への移行が見られるなど、賃貸需要は見込めないため収益還元法は適用しなかった。比準価格は沼田市内の事例も採用しており、多方面の視点から求めているため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	① 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 みなかみ5-1	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	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 0.0 交通 +5.0 環境 -7.4 行政 +3.0 その他 0.0	
	公示価格 26,200 円/㎡	[98.7] 100	100 [100.0]	100 [100.1]	[100.0] 100	25,800						
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 沼田(県)5-1	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	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 -5.0 環境 +73.4 行政 -1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 43,200 円/㎡	[98.4] 100	100 [100.0]	100 [164.7]	[100.0] 100	25,800						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 26,500 円/㎡	③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] 水源と温泉地を有する観光都市だが、入込客数は対前年比87.0%で、高齢化と人口・世帯数減の影響もあり不動産需要は減少傾向。 [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。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡	② 変動率	年間	-2.6 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和4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	1,760,000 円	1㎡当たりの価格	29,300 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 11日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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	利根郡みなかみ町鹿野沢字前原70番13				②地積 (㎡)	60	⑨法令上の規制等	(都) (70, 400)	
	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	水上近接	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 10 m、西 25 m、南 100 m、北 150 m			②標準の使用	低層店舗住宅併用地				
	③標準的画地の形状等	間口約 5.5 m、奥行約 11.0 m、規模 60㎡程度、形状 長方形								
	④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)	
(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	29,300 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
	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ぶ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	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 みなかみ5-2	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦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 +7.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 30,000 円/㎡	[98.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.7]	[100.0] / 100	29,200				
(9) 指定からの検討	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 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	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 30,200 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 不動産市況は新型コロナウイルス感染症の終息が期待される一方で、物価水準の高騰による懸念もあり不透明な状況下にある。						
	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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡			[地域] 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。						
	②変動率 年間 -3.0% 半年間 %			[個別的] 特に個別的要因はない。						

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年7月13日提出
みなかみ(県)5-3 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (みなかみ(県)5-3), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第1), 業者名 (氏名), 群馬土地株式会社 (不動産鑑定士 福田 清隆), 鑑定評価額 (16,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (25,200 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (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8日), (6)路線価 [令和4年1月] (路線価又は倍率 1.1倍), (2)実地調査日 (令和4年6月17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

Main evaluation table with 10 sections: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等 (利根郡みなかみ町政所1042番), (2)近隣地域 (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 25,200 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 (26,200 円/㎡), (9)指定基準地 (沼田(県)5-1, 前年指定基準地の価格 43,200 円/㎡), (10)対年標準価格等の前 (対年標準価格 26,000 円/㎡, 変動率 -3.1%)