

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	武井不動産鑑定事務所
渋川(県)5-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 輝雄
鑑定評価額	29,800,000 円		1㎡当たりの価格	51,500 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	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年4月13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	渋川市有馬字中井229番1外				地積(㎡)	578	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)						
	1.5:1	店舗W1	店舗、郊外型量販店、飲食店等が混在する路線商業地域	北13.2m市道、東側道	水道、下水	渋川2.4km	(その他) (80, 200)						
(2)近隣地域	範囲	東170m、西150m、南60m、北50m			標準的使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等	間口約29.5m、奥行約20.5m、規模605㎡程度、形状長方形											
	地域的特性	特記事項	街路	13.2m市道	交通施設	渋川駅南方2.4km	法令(都) (80, 200) 規制						
	地域要因の将来予測	背後地(周辺郊外住宅地取引の増大等)の拡大が続いていること、地域店舗の営業状況、顧客の入り等、商況は安定的に把握されることから、地価は横這い基調にあると判断される。											
(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	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	52,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	29,200 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	当該郊外路線の商業地域は渋川中心部の低迷をよそに、各種商業施設の充実を見、堅調に推移している。顧客誘引力は強く、中心部、郊外部、地区行政区に及んでいる。周辺街路への新規店舗の進出も見られ、空閑地は稀少性が高まっている。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は比較的安定していると思料されるが、収益価格は賃貸物件の需要度、店舗の規模、意匠、仕様資材の優劣等により、個別性が強い。本件で採用の賃貸事例aは中心部の賃貸市場の弱さを反映し、一時金等がゼロベースである。賃貸事例bは店舗の個性を反映して、割高な感が否めない。本件では相場賃料を重視して査定したものである。以上により、安定的な比準価格を重視し、収益価格を考量して表記のとおり本件鑑定評価額と決定した。												
(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	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0
	標準地番号	渋川5-6						標準化補正	交通	0.0		交通	+2.0
	公示価格	51,900 円/㎡	[99.8]	100	100	[102.0]	51,300		環境	0.0		環境	-3.0
			100	[100.0]	[102.9]	100			画地	0.0		行政	0.0
									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	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]				交通			交通	
	円/㎡	100	[]	[]	100				環境			環境	
									画地			行政	
									その他			その他	
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[要因] 一般的				人口減少、少子高齢化を背景にアメリカ等の高金利政策の影響を受け、物価高、円安局面が長引き、金融緩和の状況が続いている。				
	継続 新規				[要因] 地域				郊外商業地域として、安定的に推移している。八木原、有馬地区の土地取引の増加に伴い、背後地人口の増加も見られるところである。				
	前年標準価格 51,500 円/㎡				[要因] 個別的				対象基準地のラーメン店は日、月閉店であるが、他の営業日における顧客量は好調である。				
	-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/㎡												
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%								

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	株式会社設楽総合鑑定所	
渋川(県)5-2	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	設楽 篤司
鑑定評価額	25,800,000 円		1㎡当たりの価格		28,600 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	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月10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	渋川市白井字丸岩946番1外				地積(㎡)	901	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								
	2:1	倉庫兼店舗S1	店舗、事業所、農地等の混在する新興の路線商業地域	東27.5m国道、三方路	水道、下水	渋川3km	(都)(70,400) (その他)(80,400)							
(2)近隣地域	範囲	東60m、西40m、南200m、北600m			標準的使用	店舗兼営業所								
	標準的画地の形状等	間口約40m、奥行約25m、規模1,000㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	郊外農村部の国道沿いの新興路線商業地域	街路	27.5m国道	交通施設	渋川駅北東方3km 法令(都)(70,400)規制							
	地域要因の将来予測	郊外農村部を走る国道17号沿いに道の駅、量販店、営業所、農地等が混在する。繁華性はないが今後も路線商業地域を維持すると見込まれる。コロナ禍の和らぎや景気持ち直し傾向から地価は下落弱めている。												
(3)最有効使用の判定	店舗兼営業所				(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,600 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	同一需給圏は渋川市を中心とする幹線道路やその周辺の業務多様性がある地域。需要者の中心は渋川市域に商業系業務用地を求める渋川市内外の法人である。コロナ禍の和らぎや景気持ち直し傾向で需要は少し増大傾向だが、繁華性の低い地域なので市場滞留期間は少し長期傾向と予測する。規模格差が大きく取引が少ないことから市場の中心価格は把握できない。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引価格は比準価格重視で決定されている。上記比準価格は類似性や価格牽連性がある事例から求めたもので信頼できる。収益価格は、集積度が低いことや賃貸事例が把握できないため求められなかったが市場は収益低水準を織り込んでおり、価格決定への影響はないと判断した。以上、需給関係は取引価格の動向で変動しているため、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、標準地や指定基準地とは均衡を得ていると判断した。													
(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	-4.0
	標準地番号	渋川5-3								交通	0.0	環境	+1.0	
	公示価格	円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [162.2]	[103.0] 100	0			環境	0.0	行政	+69.0	
										画地	0.0	行政	-1.0	
										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		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	-5.0
	渋川(県)5-1									交通	0.0	交通	0.0	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [179.2]	[103.0] 100	0			環境	0.0	環境	+90.5	
										画地	+2.0	行政	-1.0	
										行政	0.0	その他	0.0	
										その他	0.0			
(10)対象標準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討	継続	新規											
	前年標準価格	29,000 円/㎡												
	-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	-1.4 %	半年間	%									

[一般的要因] コロナ禍は和らぎ景気は持ち直し傾向が続く見込み。不動産市場は利便性による二極化が今後も続く予測する。

[地域要因] 周辺に量販店や道の駅等は散在するが、商業集積が低く繁華性はない。当面新規の施設進出は見込まれず環境条件等の変化はない。

[個別的要因] 市場競争力に影響を及ぼす個別的要因の変化は特ない。

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	87不動産鑑定事務所		
渋川(県)5-3	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	片柳 華絵	印
鑑定評価額	4,080,000 円		1㎡当たりの価格		38,900 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	[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		渋川市伊香保町伊香保赤土131番12			地積(㎡)	105	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)商業 (80,400)	(その他) (80,240)				
(2)近隣地域	範囲	東80m、西100m、南100m、北100m			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9.0m、奥行約11.0m、規模100㎡程度、形状台形			地域的特性	特記事項	既成の商店、飲食店等の中で休閉業が目立つが新規出店も見られる状況。	街路	南4m市道	交通施設	渋川駅西方9km	法令規制	(都)商業 (80,240)
	地域要因の将来予測	年間の伊香保温泉宿泊客統計(伊香保観光協会調べ)によると令和4年度は863,791人で新型コロナ前の5%の水準まで回復した。ゴールデンウィーク期間中は宿泊客や日帰り客で賑わいをみせた。											
(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	角地形状 +1.0 -1.0						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		38,900 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	本年の大型連休の旅行需要も増加を継続した。経済対策や営業努力が実り宿泊客数は年比較で8割弱まで、大型連休期間比較で9割弱まで戻り、近場旅行を好む風潮の高まりから日帰り客数も増加、今後は団体客から個人客向けサービスや施設の充実へと変遷しつつあり当温泉は持ち直している。不動産市場にやや動きが見られるようになり、地域の価格水準と比較して割安な取引が多い中、高値の動きも見られた。今後も下落傾向は継続する中で回復の兆しもある。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	代替競争関係が認められる取引事例から得た比準価格は市場性を重視する取引価格決定の指標となるのが一般的である。近隣地域は車両通行可能な閑散とした市道沿いで、新規の賃貸事例を収集することが出来ないことから収益価格の試算を断念した。対象基準地について市場性を表す実証的な比準価格を採用し、地価公示標準地渋川5-5から規準した価格並びに指定基準地と比準した価格との検討を踏まえ総合的に勘案し、上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(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	街路	0.0	地域要因	街路	+6.0
	公示価格	40,200 円/㎡	[98.6] 100	100 [100.0]	100 [102.2]	[100.0] 100	38,800		標準化補正	交通		0.0	交通
(9)指定からの検討	指定基準地番号	みなかみ(県)5-2	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	街路	0.0	地域要因	街路	+5.0
	前年指定基準地の価格	29,300 円/㎡	[98.0] 100	100 [100.0]	100 [73.5]	[100.0] 100	39,100		標準化補正	交通		0.0	交通
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		39,700 円/㎡		価格変動要因	[要 因]			
	-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			[要 因]			
	標準地番号		公示価格		円/㎡					[要 因]			
	変動率		年間		-2.0 %		半年間			%		[要 因]	