

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱岡田不動産鑑定事務所	
東吾妻(県)5-1	群馬県	第2	氏名	岡田 忠彰	
鑑定評価額	10,300,000 円		1㎡当たりの価格		34,600 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9日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年4月16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	吾妻郡東吾妻町大字原町字清光717番4				地積(㎡)	298	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)準工(60,200) (その他)			
(2)近隣地域	範囲	東300m、西600m、南20m、北0m 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17m、奥行約18m、規模300㎡程度、形状長方形			
(3)最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	法令規制	(都)準工(60,200)				
	地域要因の将来予測	区画整理に伴う新規出店ピークは過ぎ、商業地としては熟成した状況。商圏は吾妻郡内であり、商圏内の人口は減少傾向にあるが、町内の動きは原町に集約され、今後は緩やかな下落傾向で推移するものと予測する。								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,600 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	同一需給圏は概ね吾妻郡内に存する既存商業地域である。需要者は地元小売業者及び飲食店業者が中心であるが、広域的に店舗展開を進める法人事業者の参入も見込まれる。当該地域は駅北区画整理地区に隣接する商況性を有する路線商業地域であるが、出店ラッシュは峠を超え、他の地域との競合等もあり、需要は頭打ち状態にある。土地取引は極めて少なく、市場での需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。当該地域における事業用の賃貸需要はほとんど見られず、賃貸市場が成立していないことから、収益還元法の適用は断念した。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、指定基準地との検討を踏まえ、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	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 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 +1.0 環境 -36.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [65.3]	[100.0] 100	34,700				
(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	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 0.0 環境 -20.5 行政 +3.0 その他 0.0
	中之条(県)5-1 前年指定基準地の価格	[97.3] 100	100 [100.0]	100 [81.9]	[100.0] 100	34,600				
(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] 町の中心が原町地区に集中している。過疎化傾向に歯止めがかからず、外部流入も少ないことから土地取引も非常に少ない状況にある。					
	-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	[地域] 路線商業地域として熟成しており、商況に特段の変化は見られないものの、中之条バイパスとの競合等の影響から需要は弱含みである。							
	標準地番号	公示価格			[個別的] 個別的な要因に変動はない。					
	変動率	年間	-1.7%	半年間	%					