

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		
富岡(県)5-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	茂原 太年	印
鑑定評価額	8,200,000 円		1㎡当たりの価格		37,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月7日	(6)路線価	[令和3年1月]	31,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	富岡市富岡字中町1004番1				地積(㎡)	218	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)近商(80,200) (その他)							
(2)近隣地域	範囲	東150m、西100m、南20m、北50m			標準的使用	低層店舗住宅併用地								
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約25m、規模250㎡程度、形状長方形			(4)対象基準地の個別的要因	ない								
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設				法令規制	(都)近商(80,200)					
	地域要因の将来予測	富岡製糸場の世界遺産登録効果の減少や、新型コロナウイルス感染症の影響で、観光客は減少し、土地需要は低迷している。現状、観光客数の回復見通しは立っておらず、地価は当面下落傾向で推移すると予測する。												
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	37,600 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、富岡市を中心に周辺市町村を含む商業地域及び商住混在地域であり、需要者は、事務所や店舗利用を目的とした個人や法人が中心と考えられる。富岡製糸場の世界遺産登録の効果は減少し、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、観光客数は低迷している。このため、中心商業地の土地需要は弱く、市場の中心価格帯は、画地規模や建物等によりまちまちで見い出せない状況にある。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市内の商業地及び商住混在地に存する複数の取引事例から求められた実証的で信頼性の高い価格である。一方、収益価格は、核となる富岡製糸場の観光客数の減少で、賃貸事業が行えるような状況にないと判断したため、試算しなかった。よって、実証的で信頼性の高い比準価格を採用し、地価公示標準地との検討を踏まえて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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格	富岡5-2	[98.7]	100	100	[100.0]	37,500		環境	交通	0.0	環境	+1.0	
(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	0.0	
	前年指定基準地の価格	[ ]	100	100	[ ]			環境	交通	0.0	環境	+2.0		
(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	[ ]	[ ]	[ ]	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年標準価格	38,700 円/㎡							環境	交通	0.0	環境	+1.0	
	-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						行政	画地	0.0	行政	+2.0	
	標準地番号	標準地	その他						その他	その他	0.0	その他	0.0	
標準地番号	標準地			[ ]	[ ]	[ ]	[ ]	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
公示価格	標準地	標準地	環境						交通	0.0	環境	+2.0		
変動率	年間	-2.8 %	半年間	%	[ ]									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社君島不動産鑑定士事務所		
富岡(県)5-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	君島 准逸	印
鑑定評価額		99,800,000 円		1㎡当たりの価格		40,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月11日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.0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		富岡市富岡字清水2266番1外			地積(㎡)	2,453	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)準住居(60,200)				
	2:1	店舗S1	国道沿いに量販店、沿道サービス店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	北24m国道、三方路	水道、ガス、下水	東富岡650m		(その他)(70,200)				
(2)近隣地域	範囲	東100m、西300m、南50m、北10m			標準的使用	低層店舗併用住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約33m、規模1,000㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	国道254号バイパス沿いの路線商業地域	街路	2.4m国道	交通施設	東富岡駅北西方650m	法令規制	(都)準住居(60,200)			
地域要因の将来予測	郊外型店舗等が建ち並ぶ交通量の多い路線商業地域であるが、需給動向は停滞しており、当地域での取引はほとんど見られない。このため、地価は弱含みで推移するものと予測する。											
(3)最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	規模	-7.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	41,300 円/㎡				間口・奥行の関係	+2.0				
	収益還元法	収益価格	23,600 円/㎡				三方路	+4.0				
	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	富岡バイパス沿いの各種営業店舗を主体とする路線商業地域で、需要者はロードサイドビジネス、飲食店チェーンなどを展開する法人等が中心である。路線商業地域における同一需給圏は、新規路線を中心に拡散的に形成される傾向があり、地域間の代替・競争関係もあって、当地域の地価はやや弱含みで推移している。なお、当地域及び同一需給圏での取引は少なく、規模もまちまちであることから市場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	当地域は賃貸物件も見られるが、賃貸市場の成熟度は低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。一方、比準価格は代替性が強い幹線道路沿いに所在する取引事例から適切に試算されており、高い説得力を有する。以上、当地域の実勢価格を反映した実証的な価格である比準価格にウエイトを置き、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地等との検討を踏まえ、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					
(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	
	富岡(県)5-1	[97.2]	100	[ ]	[98.7]	40,700						
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		変動状況	[要因] 人口の減少が続く中で、世界遺産「富岡製糸場」の来場者も減少傾向が続いており、中心商店街では空き店舗が増加している。								
	-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			[地域要因] 当地域の利用状況に大きな変化は見られないが、飲食店チェーンの店舗が閉鎖、撤退した。取引は低調で、地価は弱含みで推移している。								
対年の検討	代表標準地	標準地	変動率	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号	標準地		年間	-1.7%							
	公示価格	円/㎡	半年間	%								