

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所		
片品(県)5-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	武井 清	印
鑑定評価額	5,230,000 円		1㎡当たりの価格		21,000 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9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	1.1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	利根郡片品村大字鎌田字鎌田3994番1外				地積 (㎡)	249	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							
	1:2	店舗兼住宅W2	国道沿いに小売店舗が建ち並び商業地域	西8m国道、北側道	水道	沼田29km	都計外 (その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西50m、南180m、北100m		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12.5m、奥行約20m		規模	250㎡程度、形状ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	片品村役場前の国道沿い商業地域。	街路	8m国道	交通施設	沼田駅北東方29km	法令規制	都計外				
地域要因の将来予測	片品村中心部の国道沿い商業地域で観光要素も含むが依然として需要は弱い。将来的には新型コロナウイルス感染拡大の防止策が講じられ景気を持ち直しが期待されるが、地価は当面下落傾向にて推移するものと予測する。												
(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	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		21,000 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	同一需給圏は片品村の商業地域のほか周辺背後地域を含み、更には隣接沼田市や川場村等の商業地域及び背後地域を含んで広域的に形成される。観光要素も含んでいるため需要者としては、片品村の店舗等需要者のほか村外事業者も見込まれる。近隣地域は片品村の中心商業地域に位置するが商業地需要は低迷しており、新型コロナウイルス感染拡大の観光産業への影響も懸念材料となっている。土地取引が少ないため売買の中心価格帯の把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については商況性に乏しくテナント需要がなく賃賃を想定することが困難であるため適用することができなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、標準地との検討を踏まえ、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	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	みなかみ5-1	[98.8]	100	100	[102.0]	21,000	標準化補正	交通	0.0	環境	交通	+8.0
公示価格とした	26,900 円/㎡	[100.0]	100	[129.2]	100			画地	0.0	行政	環境	+14.0	
								行政	0.0	その他	行政	+6.0	
								その他	0.0		その他	0.0	
(9) 指定基準地	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		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		標準化補正	交通		環境	交通		
	円/㎡	100	[]	[]	100		画地			行政	環境		
							行政			その他	行政		
							その他				その他		
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		継続		価格変動要因の形成要因	[一般的要因]	片品村は人口減少、高齢化率上昇傾向。土地取引件数は少なく、新設住宅着工戸数は極めて少ない。コロナ禍の観光産業への影響あり。						
	-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				[地域要因]	近時、周辺において、道の駅「尾瀬かたしな」が outlets したが、コロナ禍の観光産業への影響が懸念材料となっている。					
	前年標準価格	21,500 円/㎡			[個別的要因]	特筆すべき個別的要因の変動はない。							
	標準地番号	円/㎡											
	変動率	年間	-2.3 %	半年間									