

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
嬭恋(県)5-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	4,390,000 円	1㎡当たりの価格	21,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月11日	(6)路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(2)実地調査日	令和6年6月14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

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	吾妻郡嬭恋村大字三原字上川原450番3				地積 (㎡)	209	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	都計外							
	台形 1:1.2	店舗兼住宅 W2	低層の店舗兼住宅等が建ち並ぶ既成商業地域	南東7.3m村道	水道、下水	万座・鹿沢口 380m	(その他) (土砂災害警戒区域)							
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 30 m、北 70 m 標準的使用 店舗住宅併用地												
	標準的画地の形状等	間口約 14 m、奥行約 18 m、規模 250㎡程度、形状 台形												
	地域的特性	特記事項	嬭恋村中心部に位置する商業地域	街路	7.3m村道	交通施設	万座・鹿沢口駅 北西方380m 法令規制 都計外 (土砂災害警戒区域)							
(3) 最有効使用の判定	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	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	同一需給圏は嬭恋村及び周辺町村の既成商業地域である。主たる需要者は地元の個人自営業者又は自用目的の地元法人等である。嬭恋村は過疎化等の影響により衰退傾向にあり商況も低迷しているため、土地需要は少ないものの、農業が堅調であり、地価は弱含みながらも近年の下落幅は縮小傾向にて推移している。市場の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域内での土地取引は自用目的が支配的である。アパート等の賃貸物件は殆んど見られず、賃貸市場も成立していないため収益価格は求められなかった。よって、指定基準地等との検討を踏まえ、実証性の高い比準価格を採用し、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	+1.0
	標準地番号	中之条5-1	[ 99.2 ]	100	100	[ 100.0 ]	21,000	内訳	交通	0.0	環境	+23.5	行政	+3.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号	中之条(県)5-1	[ 97.5 ]	100	100	[ 100.0 ]	21,000	内訳	画地	0.0	行政	+3.0	その他	0.0
	前年指定基準地の価格	28,300 円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 131.1 ]	100		内訳	行政	0.0	その他	0.0		
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	[ 一般的要因 ] 景気は緩やかな改善基調にある。人口減少・高齢化が進行し、地価はやや下落傾向にある。								
	前年標準価格		21,300 円/㎡			[ 地域要因 ] 中心商業地の衰退により、需要は乏しい状況が続いている。								
-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		代表標準地 標準地		[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。										
標準地番号		円/㎡		変動率		年間 -1.4 %		半年間 %						