

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
東吾妻(県)5-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	34,200 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9日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	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)						
	1:1	店舗 W1	中規模沿道業務店舗等を中心とする国道沿いの路線商業地域	北西18m国道	水道、下水	群馬原町 500m	(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 600 m、南 20 m、北 0 m 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 16.5 m、奥行約 18.0 m、規模 298 ㎡程度、形状 正方形											
	地域的特性	特記事項	駅に近く町中心部に存する幹線道路沿いの商業地域	街路 18m国道	交通施設	群馬原町駅 北東方500m	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はピークを過ぎ、商業地域としては成熟した状況にある。商圈は吾妻郡内で商圈内の人口は減少傾向にあるが、同町の中心的商業地域であり、今後は現状維持で推移すると予測する。											
(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	ない						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,200 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	同一需給圏は主に吾妻郡内に存する商業地域及び住商混在地域である。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、出店の動きも落ち着きをみせ、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殆ど見られず、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採用し、代表標準地及び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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号 東吾妻5-1							交通	0.0	環境	-35.0	行政	+1.0
	公示価格	[99.6]	100	100	[100.0]	34,000		画地	0.0	行政	0.0	その他	+1.0
	22,600 円/㎡	100	[100.0]	[66.3]	100			その他	0.0				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	0.0
	中之条(県)5-1							交通	0.0	環境	-21.5	行政	+3.0
	前年指定基準地の価格	[97.5]	100	100	[100.0]	34,100		画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
	28,300 円/㎡	100	[100.0]	[80.9]	100			その他	0.0				0.0
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討			価格変動要因	[一般的要因] 中之条町とともに吾妻郡の中心的地位にあるが、景気は回復傾向にあるものの、過疎化等の進行が顕著で不動産需要は低迷が続く。								
	継続 新規	前年標準価格	34,600 円/㎡		[地域要因] 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。								
	-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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	-1.2 %	半年間	%								