

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	87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	片柳 華絵 印
鑑定評価額	4,880,000 円		1㎡当たりの価格	19,600 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8日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月15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	都計外							
	1:2	店舗兼住宅W2	国道沿いに小売店舗が建ち並ぶ商業地域	西8m国道、北側道	水道	沼田29km	(その他)							
(2)近隣地域	範囲	東50m、西50m、南180m、北100m				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12.0m、奥行約20m、規模240㎡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の商業地域	街路	8m国道	交通施設	沼田駅北東方29km	法令規制						
	地域要因の将来予測	片品村中心部の国道沿いに形成された商業地域であるが需要は弱い。観光地的な色彩を併せ持つが人口減少等により日用品の買い物客は多くない。地価は当面の間は下落傾向にて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	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	19,600 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	同一需給圏は片品村を中心に利根郡及び隣接する沼田市の商業地域のほか背後地域を含み広域的に形成される。中心となる需要者層は村内の店舗経営者のほか観光地要素もあるため村外の事業者も想定される。近隣地域は片品村役場や道の駅等が集積する中心地にあるが、日常的な客足は村外へ流出し、人口も減少傾向にあり、商業地需要は乏しく市場は低迷している。土地取引が少ないため売買の中心となる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	代替競争関係が認められる取引事例から得た比準価格は市場性を重視する取引価格決定の指標となるのが一般的である。近隣地域は山間部の住宅地域であり賃貸需要は乏しく新規の賃貸事例を収集することが出来なかったため収益価格の試算を断念した。以上から、市場の実態を反映する比準価格を採用し、類似の地価公示標準地を規準とした価格との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(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
	公示価格	みなかみ5-1	[98.8]	100	100	[102.0]	19,600	内訳	交通	0.0	環境	交通	+8.0	
	24,900 円/㎡		100	[100.0]	[128.1]	100		内訳	環境	0.0	画地	環境	+13.0	
								内訳	行政	0.0	行政	行政	+6.0	
								内訳	その他	0.0	その他	その他	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		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		内訳	交通			環境	交通		
	円/㎡	100	[]	[]	100		内訳	環境			画地	環境		
							内訳	行政			行政	行政		
							内訳	その他			その他	その他		
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格		20,000 円/㎡	価格変動要因の	[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。					
	-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	標準地番号	公示価格	円/㎡		[要因]	人口減少等による過疎化の影響で土地需要は低迷し、地価は下落傾向を継続している。					
	変動率	年間	-2.0 %	半年間	%		[要因]	個別的要因の変動はない。						