

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	三満不動産鑑定事務所
みなかみ(県)5-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇
鑑定評価額	14,900,000 円	1㎡当たりの価格	25,000 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3日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年4月10日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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	利根郡みなかみ町月夜野字蟹原561番4				地積 (㎡)	596	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)							
	1:3	店舗兼事務所 S2	中規模の小売店舗が県道沿いに建ち並ぶ商業地域	南9m県道	水道、下水	後閑 1.1km	(その他)							
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 0 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 14.5 m、奥行約 41.0 m、規模 596 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	月夜野地区内の住宅化が進む県道沿いの既成商業地域	街路	9m県道	交通施設	後閑駅 北西方1.1km	法令規制 (都)近商 (80,200)						
	地域要因の将来予測	県道沿いの既成商業地域であるが、高齢化と過疎化の進行から商業的色彩は希薄化しており、今後も住宅地などへの移行が進むものと思料される。需要弱く、地価は下落基調で推移するものと思料する。												
(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		25,000 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	同一需給圏はみなかみ町と沼田市を含む利根沼田地域の商業地域、住商混在地域、住宅地域の一円である。需要者は地縁性を有する個人若しくは法人が想定される。周囲には数店舗が今なお残る月夜野地区の旧来からの商業地域である。高齢化と過疎化から商圏人口が減少しており、加えて郊外大型商業施設への顧客流出により衰退化が進行している。土地取引が少ないので、需要の中心となる価格帯を見出しづらい状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内に見受けられる店舗は自用が中心であるが、閉鎖店舗も多く、賃貸需要は見込めず収益還元法は適用しなかった。比準価格は、旧月夜野町内のものや町内商業地背後の住宅地の事例から求めているが、格差補正等は妥当で実証性は高いものと判断される。このため比準価格を中心とし、対前年変動率や地域の特性、更には地価公示地や指定基準地との価格の均衡を勘案して、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	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	みなかみ5-1	[99.4] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.0]	[100.0] / 100	25,000	内訳	交通	0.0	環境	-8.5	行政	+3.0
	公示価格	24,900 円/㎡						内訳	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号	沼田(県)5-1	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	+1.0
	前年指定基準地の価格	41,900 円/㎡	[99.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [166.5]	[100.0] / 100	25,000	内訳	交通	0.0	環境	+75.3	行政	-1.0
								内訳	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
(10) 対前年標準価格の動向	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格 25,300 円/㎡				[一般的要因] 観光都市で入込客数は回復傾向にあるがコロナ前には至らず、高齢化と人口減の影響もあり月夜野地区の不動産需要は低迷中。						
	-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	公示価格 円/㎡				[地域要因] 県道沿いに位置する旧来からの既存商業地域であるが、集客性に劣り、衰退化傾向にある。						
	変動率	年間	-1.2 %	半年間	%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								

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
みなかみ(県)5-2	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	1,700,000 円	1㎡当たりの価格	28,400 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17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	利根郡みなかみ町鹿野沢字前原70番13				地積 (㎡)	60	法令上の規制等	(都) (70,400)					
	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		(その他)						
	1:2	店舗兼住宅 W3	土産品店や飲食店舗が建ち並ぶ駅前商業地域	東9m県道	水道、下水	水上近接								
(2) 近隣地域	範囲	東10m、西25m、南100m、北150m			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5.5m、奥行約11.0m、規模60㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	水上駅近接	法令規制	(都) (70,400)							
	地域要因の将来予測	コロナ禍からの回復によって水上温泉の宿泊客数は増加傾向を示しているが、駅前商業地の商業需要は依然として弱い状態が続いており、地価の下落乃至弱含み傾向はしばらく続くものと予測する。												
(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	ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,400 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	同一需給圏はみなかみ町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伊香保温泉を擁する渋川市、草津温泉を擁する吾妻郡草津町を含んで広域的に形成される。需要者は町内事業者のほか町外や県外の事業者まで見込まれる。近隣地域は小規模店舗が建ち並ぶ水上温泉街の玄関口であり、近時はコロナ禍からの回復傾向が見られつつあるが、地価への影響は未だ限定的で需要は弱含み傾向である。取引が少ないため、取引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テナント需要が少なく賃賃を想定することが困難な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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-4.0
	標準地番号	みなかみ5-2							交通	0.0		交通	-1.0	
	公示価格	28,600 円/㎡	[99.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [99.7]	[100.0] / 100	28,500		環境	0.0		環境	+6.0	
									画地	0.0		行政	-1.0	
									行政	0.0		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	対象基準地の標準価格 (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 / []	100 / []	[] / 100				交通			交通		
	円/㎡								環境			環境		
									画地			行政		
									行政			その他		
									その他					
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		28,700 円/㎡	価格変動要因	[一般的要因] みなかみ町の人口減少率、高齢化率は県平均を上回っている。主要産業は観光産業で、コロナ禍の回復により景気は持ち直しつつある。					
	-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		代表標準地 標準地		標準地番号		円/㎡		[地域要因] コロナ禍からの回復によって水上温泉の宿泊客数は増加傾向を示しているが、駅前商業地の需要は依然として弱い状態が続いている。					
	変動率		年間	-1.0 %	半年間	%		[個別的要因] 特筆すべき個別的要因の変動はない。						

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes 鑑定評価額: 16,200,000 円, 1㎡当たりの価格: 24,200 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes 令和6年7月1日, 令和6年6月12日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月8日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 利根郡みなかみ町政所1042番. (2) 範囲: 東200m, 西80m, 南20m, 北20m. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗地. (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 24,200 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は月夜野地区を中心とするみなかみ町及び沼田市の商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 路線商業地域であることから本来は収益性が重視される地域であるが. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 24,900 円/㎡. (9) 指定からの検討: 沼田(県)5-1 前年指定標準地の価格 41,900 円/㎡. (10) 対年の検討: 前年標準価格 24,600 円/㎡, 変動率 年間 -1.6%, 半年間 %.