別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 6 年地価調査）

令和　6年　7月 10日提出
玉村(県)5-1　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定
玉村(県)5-1	群馬県	群馬第１	氏名	不動産鑑定士　　堀口　由紀子

鑑定評価額	20,000,000 円	１㎡当たりの価格	42,900 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　5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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	佐波郡玉村町大字下新田字布留坡２２６番２			②地積(㎡)	466 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商 (80, 200)
	1.2:1	店舗 S2	各種店舗が進出している役場に近い路線商業地域	東11.3m県道、北側道	水道、下水	新町 4.4km	(その他) (90, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　40　m、西　20　m、南　160　m、北　130　m			②標準的使用	低層店舗事務所併用地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　25　m、奥行 約　18　m、規模　450　㎡程度、形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	玉村町中心部に位置する県道沿いの郊外路線商業地域	街路	１１．３m県道	交通施設	新町駅 北方4.4km
		法令規制	近商 (80, 200)				
	⑤地域要因の将来予測	低層店舗や事務所等が建ち並ぶ郊外路線商業地域。町内での店舗連坦性は高いが大型施設と比べ集客力は低く商況にやや劣り、地価は微減傾向ではあるが、下落幅は縮小傾向にある。					

(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地		(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　43,100 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　22,100 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	同一需給圏は玉村町及び隣接市郊外の路線商業地域を中心に、住商混在地域等をも含む圏域である。需要者は自社の事業用としての利用目的の県内外の法人のほか、地縁的選好性を有する地元中小企業や個人事業主等が考えられる。町内中心部に位置するものの隣接市の大型商業施設等と比較すると集客力や商況に劣り選好性は低く、需要は弱含みである。当該地域における取引は少なく、ばらつきもあることから需要の中心価格帯は見いだせない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は比較的連坦性の高い郊外路線商業地域である。町の中心部に位置し町内においては比較的活気はあるものの、土地価格に見合う賃料水準は形成されておらず収益価格は低位に試算された。典型的需要者は市場での代替競争不動産の取引価格を重視して意思決定を行う傾向にあり、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高いと思料される。よって比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、代表標準地との検討を踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	① ■ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号 伊勢崎5-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格 58,600 円/㎡	[99.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [139.0]	[102.0] / 100	42,800	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +31.0 行政 +3.0 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　43,000 円/㎡ ①-2 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/㎡ ②変動率　年間　-0.2 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 人口は微減、取引件数は前年同様。取引価格は住宅地は横ばい、一部エリアで微増傾向。商業地は微減傾向。 [地域要因] 町中心部の郊外路線商業地域。店舗連坦性はあるが集客力は低く商況に劣る。価格に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。