

## II. 鑑定評価額決定の理由の要旨

### 1. 価格形成要因の分析

#### (1) 一般的要因の分析

##### ① 社会経済情勢の動向

##### i. 国内経済

令和5年2月21日に公表された「月例経済報告」（内閣府）によれば、わが国の経済基調は次のとおりである。

(我が国経済の基調判断)

景気は、このところ一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直している。

- ・個人消費は、緩やかに持ち直している。
- ・設備投資は、持ち直している。
- ・輸出は、このところ弱含んでいる。
- ・生産は、持ち直しの動きに足踏みがみられる。
- ・企業収益は、一部に弱さがみられるものの、総じてみれば改善している。企業の業況判断は、持ち直しの動きがみられる。
- ・雇用情勢は、持ち直している。
- ・消費者物価は、上昇している。

先行きについては、ウィズコロナの下で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。ただし、世界的な金融引締め等が続く中、海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇、供給面での制約、金融資本市場の変動等の影響や中国における感染拡大の影響に十分注意する必要がある。

(政策の基本的態度)

足下の物価高などの難局を乗り越え、日本経済を本格的な経済回復、そして新たな経済成長の軌道に乗せていくべく、「物価高克服・経済再生実現のための総合経済対策」及びそれを具体化する令和4年度第2次補正予算について、進捗管理を徹底し、迅速かつ着実に実行するとともに、令和5年度予算及び関連法案の早期成立に努める。今後とも、大胆な金融政策、機動的な財政政策、民間投資を喚起する成長戦略を一体的に進める経済財政運営の枠組みを堅持し、民需主導の自律的な成長とデフレからの脱却に向け、経済状況等を注視し、躊躇なく機動的なマクロ経済運営を行っていく。日本銀行には、経済・物価・金融情勢を踏まえつつ、2%の物価安定目標を持続的・安定的に実現することを期待する。

## ii. 県内経済

価格時点に近い 2023 年 1 月の岩手県内金融経済概況（2023 年 2 月 27 日 日本銀行盛岡事務所）は次のとおりである。

### 1. 概況

県内経済は、一部に弱さがみられるものの、基調としては緩やかに持ち直している。

最終需要の動きをみると、公共投資は、下げ止まっている。設備投資は、増加している。個人消費は、持ち直しの動きが進捗している。住宅投資は、下げ止まりつつある。この間、生産は、持ち直しの動きが足踏みしている。雇用・所得環境は、改善している。消費者物価（除く生鮮食品）は、前年を上回っている。

### 2. 最終需要

公共投資は、下げ止まっている。

先行指標である公共工事請負金額（2023 年 1 月）は、2 ヶ月振りに前年を上回った（前年比+43.3%）。

設備投資は、増加している。

2022 年 12 月短観（岩手県）における 2022 年度の設備投資は、前年度を大幅に上回る計画となっている（前年度比+91.6%）。内訳をみると、製造業では、電気機械、輸送用機械を中心とした活発な能力増強投資から前年度を大幅に上回る計画（同 2.3 倍）。非製造業でも、感染症の影響緩和などを背景に前年を上回る計画となっている（同+6.9%）。

個人消費は、新型コロナウイルス感染症の影響などが和らぐ中、持ち直しの動きが進捗している。百貨店売上高（全店舗ベース：2022 年 12 月）は、2 ヶ月連続で前年を下回った（前年比△7.7%）。スーパー売上高（全店舗ベース：2022 年 12 月）は、引き続き前年を上回った（同+5.8%）。また、新車登録・届出台数（乗用車<含む軽>：2023 年 1 月）は、5 ヶ月連続で前年を上回った（同+23.8%）。この間、サービス消費は、飲食・宿泊を中心に持ち直しの動きが進捗している。

住宅投資は、下げ止まりつつある。新設住宅着工戸数（2022 年 12 月）は、2 ヶ月連続で前年を上回った（前年比+44.9%）。内訳をみると、持家（同△9.4%）は前年を下回ったものの、貸家（同 3.3 倍）、分譲（同+68.8%）が前年を上回った。

### 3. 生産動向

生産は、持ち直しの動きが足踏みしている。

鉱工業生産指数（季節調整値：2022 年 12 月）は、2 ヶ月振りに前月を下回った（前月比△4.4%）。主な業種の指数をみると、はん用機械などが上昇した一方、生産用機械、情報通信機械が低下した。

四半期の動きをみると、2022/10～12 月は 3 期振りに前期比低下した（2022/4～6 月：前期比+8.5%、7～9 月：同+5.7%、10～12 月：同△6.6%）。

### 4. 雇用・所得動向

雇用・所得環境は、改善している。

有効求人倍率（季節調整値：2022 年 12 月）は、1.33 倍と 4 ヶ月振りに前月を下回った（2022 年 11 月：1.41 倍）。

雇用者所得（県内合計値：2022 年 11 月）は、名目賃金指数（前年比△0.2%）が前年を下回ったものの、常用雇用指数（同+1.6%）が前年を上回ったことから、4 ヶ月連続で前年を上回った（同+1.4%）。

### 5. 物価

消費者物価指数（除く生鮮食品：2023 年 1 月）は、引き続き前年を上回った（前年比+4.6%）。

### 6. 企業倒産

企業倒産（2023 年 1 月）は、2 件、負債総額 450 百万円となった（前年同月は 3 件、負債総額 137 百万円）。

### 7. 金融面の動向

県内民間金融機関の預金・貸出（2022 年 12 月）は、預金、貸出とも前年を上回った。貸出約定平均金利（2022 年 12 月）は前月に比べて低下した。

## ② 奥州市の概況

### <沿革>

奥州市は水沢市、江刺市、前沢町、胆沢町、衣川村の5市町村の合併により、平成18年2月20日に成立した。奥州市は平成の大合併により胆江地方一円の主要な市町村が参加した県南部の中核的な新市で、奥羽山脈から北上川を越えて北上山地に至る市域を有し、県南の中核都市としての役割が期待されている。総面積は約993.3k㎡で東西約57km、南北約37kmである。

### <人口の状態>

令和4年6月1日現在110,413人、世帯数46,277世帯で、人口は微減傾向、世帯数は微増傾向である。

### <交通施設の状態>

市内には国道4号線、国道397号、国道456号、国道343号の4路線の他、幹線県道等が縦横に通じ、更に市道等が縦横に接道している。国道4号線については水沢区及び前沢区内でバイパス整備が進められ、併用開始部分も拡大している。高速道は東北自動車道「平泉前沢」IC、「水沢」ICが設置され、平成30年4月21日には「奥州スマートIC」が開通した。

国道総延長140.8km（舗装率100%）、県道総延長257.6km（舗装率93.8%）、市道総延長2,895.3km（舗装率60.1%）である（令和2年4月現在）。現在整備中の国道4号水沢東バイパスの総延長9.6kmのうち、「奥州市水沢姉妹町～同市水沢東中通り二丁目」間の延長2.3kmが、令和2年3月21日に部分開通した。残る2.7kmは令和8年3月までに開通の見込みである。

### <上下水道・ガス等の整備の状態>

令和4年3月末現在、上水道は実給水人口104,943人、普及率は93.3%である。下水道は供用人口56,354人、普及率約50.1%、水洗化率は約81.0%である。農業集落排水は供用人口15,268人、普及率約13.6%で、下水道の供用人口がやや低位に留まっている。都市ガスは水沢ガスが水沢地域内で供給している。

### <商業施設の状態>

当市の商業施設は水沢地域のJR水沢駅前通り及びその周辺、国道4号沿線、江刺地域の蔵町モール及び外延沿道地域、前沢地域の国道沿道地域に集積度の高い商業地域を形成している。水沢地域の駅前商店街は、かつて複数の大規模小売店舗を有する域内随一の商店街であったが現在その全部が閉店して空き店舗が更に増加し、地方都市における中心市街地の空洞化の典型となっており、江刺地域及び前沢地域においても同様の傾向が見られる。一方、商業的な新規投資は郊外幹線街路沿いに集中している。

### <商圈及び顧客の状態>

当市の商圈は市内全域に亘って地域住民を顧客として吸収している。商店街の構造は劇的に変化しているものの、市内においては水沢地域が売上げの7割近くを占めている。水沢地域の人口構成比は令和4年6月現在で48.5%であるので水沢地域の顧客吸収力は高水準にあるものと推定される。

### <将来の動向その他>

当市は本県屈指の穀倉地帯で、販売農家数は6,073戸、経営耕地面積15,050haに及んでいる（令和4年4月1日現在）。水稻の収穫量は県内1位の57,500t、大豆、ピーマンの収穫量も県内1位であるほか、全国ブランドの前沢牛、江刺りんご等を有する県内有数の農業市である。市内には江刺中核工業団地をはじめとする工業団地に工場が立地しているほか、水沢羽田地区の鋳物工場は九百年の伝統を持ちながらも新製品開発を推進している。製造業の事業所数は269事業所に及び従業者数も10,227人に達し、製造品出荷額等は3,388億円（2020年工業統計調査）。

### ③ 岩手県及び奥州市の地価の動向

令和4年地価調査（価格時点 令和4年7月1日）

#### <住宅地>

- ・ 県全体の住宅地の平均変動率は△0.6%（R3：△0.8%）となり、22年連続で下落。住宅ローン減税や低金利政策等による住宅需要の下支えが継続される中で、大型店舗の充実や道路の整備等により生活利便性が向上した地域に加え、医療機関の移転や工場の進出に伴い住宅需要が押し上げられている地域においては地価の上昇が継続しているが、少子高齢化や人口減少等が進む地域では土地需要が低迷し、地価は下落している。
- ・ 価格が上昇したのは74地点（盛岡市36地点、花巻市6地点、北上市7地点、遠野市2地点、奥州市2地点、滝沢市7地点、紫波町5地点、矢巾町7地点、金ヶ崎町2地点）。

#### <商業地>

- ・ 県全体の商業地の平均変動率は△1.7%（R3：△1.9%）となり、29年連続の下落。
- ・ 盛岡地域の商業地は新型コロナウイルス感染症の影響から回復傾向にあるが、少子高齢化や人口減少等が進む地域では土地需要が低迷し、地価は下落している。
- ・ 価格が上昇したのは3地点（盛岡市2地点、矢巾町1地点）。

#### <工業地>

- ・ 県全体の工業地の平均変動率は0.9%（R3：0.5%）となり、4年連続で上昇。
- ・ 価格が上昇したのは6地点（盛岡市1地点、北上市1地点、奥州市2地点、矢巾町1地点、金ヶ崎町1地点）。

【全県平均価格及び平均変動率】（単位：円/㎡、%）

用途		住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	全体
平均価格		25,600	13,800	44,300	12,100	28,900
平均 変動率	R4年	▲0.6	+2.0	▲1.7	+0.9	▲0.8
	R3年	▲0.8	+1.9	▲1.9	+0.5	▲1.0

【奥州市の平均価格及び平均変動率】（単位：円/㎡、%）

用途		住宅地	宅地 見込地	商業地	工業地	全体
平均価格		18,200	—	27,300	7,400	19,100
平均 変動率	R4年	▲0.9	—	▲0.9	+2.1	▲0.7
	R3年	▲1.3	—	▲1.1	+1.0	▲1.1

## (2)対象不動産に係る市場の特性

### ①同一需給圏の判定

対象不動産を含む近隣地域は奥州市内の商業地域である。従って対象不動産と代替・競争の関係が成立する不動産の存する同一需給圏の範囲を奥州市内の商業地域のほか周辺市の中心商業地域の一円と判断した。

### ②同一需給圏における市場参加者の属性及び行動

同一需給圏における主な需要者は店舗や事務所の運営を目的とした県内外の事業者である。供給は既存の宅地が中心である。需要者は駅や各種施設への利便性、道路の整備状況、収益性、店舗等の集積の状況等を選択の指標としている。

### ③同一需給圏における市場の需給動向

同一需給圏を含む地方都市の商業地域では自動車の利用を前提とする購買行動が一般化し、かつ量販店舗の大規模化が進んでいる。商業地に対する需要は、この傾向に対応可能な幹線道路沿いの大規模地中心の商業地域へとシフトしており、これに対応することが難しい従来型の商業地域では繁華性の低迷が続いている。

### ④対象不動産周辺の地価公示価格等の推移

対象不動産に比較的近い地価調査基準地奥州（県）5－1及び地価公示標準地奥州5－1は長期に渡り下落傾向で推移している。

令和4年度1月時点地価公示 詳細 岩手県 奥州商1				令和4年度7月時点基準地価 詳細 岩手県 奥州商1			
番号	奥州商1	地価の推移		番号	奥州商1	地価の推移	
所在	奥州市水沢中町1番15外	R4	38,200 ▲1.3	所在	奥州市水沢字横町230番	R4	36,800 ▲2.1
住居表示		R3	38,700 ▲3.0	住居表示		R3	37,600 ▲2.1
店舗名		R2	39,900 ▲3.9	店舗名		R2	38,400 ▲3.0
地積	146㎡	H31	41,500 ▲3.9	地積	176㎡	H31	39,600 ▲3.4
形状等	長方形 1:4.5 (間口:奥行き)	H30	43,200 ▲4.2	形状等	長方形 1:3.5 (間口:奥行き)	H30	41,000 0
利用の現況	店舗	H29	45,100 ▲4.7	利用の現況	店舗	H29	0 0
建物構造	鉄骨造(S) 2F	H28	47,300 ▲6.9	建物構造	鉄骨造(S) 2F	H28	0 0
周辺の土地の利用の現況	小売店舗、飲食店が混在する駅前の商業地域	H27	50,800 ▲8.8	周辺の土地の利用の現況	店舗、店舗兼住宅が建ち並ぶ県道沿いの商業地域	H27	0 0
接道状況	北東 20m 県道	H26	55,700 ▲10.6	接道状況	南東 20m 都道府県道	H26	0 0
供給施設	水道・ガス・下水	H25	62,300 ▲10.9	供給施設	水道・ガス・下水	H25	0 0
最寄り駅	水沢210m	H24	69,900 ▲10.7	最寄り駅	水沢700m	H24	0 0
用途地域(建ぺい率、容積率)	商業(80、400)	H23	78,300 0	用途地域(建ぺい率、容積率)	商業(80、400)	H23	0 0
防火・準防火	非線引都市計画区域 準防火地域	H22	0 0	防火・準防火	非線引都市計画区域 準防火地域	H22	0 0
備考		H21	0 0	備考		H21	0 0
		H20	0 0			H20	0 0
		H19	0 0			H19	0 0
		H18	0 0			H18	0 0
		H17	0 0			H17	0 0
		H16	0 0			H16	0 0
		H15	0 0			H15	0 0
		H14	0 0			H14	0 0
		H13	0 0			H13	0 0
		H12	0 0			H12	0 0
		H11	0 0			H11	0 0
		H10	0 0			H10	0 0
		H9	0 0			H9	0 0
		H8	0 0			H8	0 0
		H7	0 0			H7	0 0

指定容積率を上回る容積率を使用することを前提に価格を決定した標準地は、指定容積率の次に★を表示しました。

**地価グラフ**

指定容積率を上回る容積率を使用することを前提に価格を決定した標準地は、指定容積率の次に★を表示しました。

**地価グラフ**

## ⑤対象不動産と類似する商業施設の動向

対象不動産は再開発事業によって開発され、当初はGMS（総合スーパー）を核テナントとする商業施設として運営されていた。対象不動産を含む1980年代に開発された岩手県内中小都市の都心型大規模小売施設の概要と現状をまとめた。

市町村	施設名	所在	当初の核店舗	開発時期	現状
旧水沢市	メイプル	奥州市水沢字横町	イオン（ジャスコ）	昭和60年	核店舗は平成17年に撤退し一旦閉店。再生事業を経て平成18年にジョイスを核店舗として再開。令和4年秋に閉鎖することを発表。
北上市	北上開発ビル	北上市大通り1丁目	イトーヨーカドー	昭和61年	平成12年に核店舗撤退、その後は全面リノベーションのうえで様々な業態の店舗、事務所、公共関連施設等が入居。新幹線停車駅に近く高い入居率を維持。
一関市	ダイエー一関店	一関市大町	ダイエー（ヤマニ三春屋）	昭和61年	平成14年核店舗撤退後、市の関連施設として運営開始。
遠野市	とぴあ	遠野市新穀町	サティ	平成元年	平成14年に核店舗撤退、その後はキクコーストアを核店舗として再開。東日本大震災以降は遠野市役所とぴあ庁舎を併設。
宮古市	宮古ファミリーデパート玉木屋	宮古市栄町	サティ（玉木屋）	昭和55年	平成14年に核店舗撤退、その後は地元店舗を主体にキャトル宮古として運営していたが、令和2年末に営業を停止し、運営者は破産。土地建物は宮古市が買い取ることに。
大船渡市	サンリア	大船渡市盛町字町	ジョイス	昭和60年	開業時と概ね同様の構成の食品スーパー＋多数の地元店舗で運営を継続中。

上記の6施設のうち、開業当初と同様に小売店舗主体で運営を続けているのは大船渡市の1施設のみである。他の5施設は2000年代前半に核店舗が撤退し、行政や地元経済界の関与を受けながら新たな体制の商業施設又は業態転換を経て現在に至っているが、中には運営が破綻した事例も見られる。

いずれも核店舗の郊外シフトをはじめとする商業構造の変化の影響を受けており、中心市街地の大規模商業施設における長期的かつ安定的な施設運営の難易度は非常に高い。

### (3) 地域分析(近隣地域の概況)

#### ① 近隣地域の範囲

近隣地域の範囲は、対象不動産No.1 南西端を起点として東約 100m、西約 60m、南約 30m、北約 150mの範囲と把握される。

<近隣地域の範囲>



#### ② 近隣地域の状況

近隣地域は J R 東北本線水沢駅の北西方に位置し、中高層の店舗や事務所等が建ち並ぶ商業地域である。

鉄道駅からの徒歩圏であり、自動車が普及する前は各種小売店舗が建ち並ぶ水沢地区内の拠点的な商業地域として推移してきた。しかし 1990 年代以降は全国的に自動車の普及による購買行動の変化によって郊外路線商業地域への商業集積が進んだ。旧水沢市もこの例に漏れず、近隣地域を含む既存の商業地域では店舗の郊外移転や従事者の後継者難などの構造的な変化に起因する商業繁華性の低下が続いた。

前述のとおり鉄道駅の利用が可能で利便性に優れてはいるものの新幹線停車駅ではないため広域的な集客は望みにくい。また地域内の大型商業施設（本件対象不動産）内にて多数の無料立体駐車場が確保されているものの、繁華性の改善には結びつかない状況が続いている。また近隣地域は高度利用地区で建築物の最低容積率が 200%とされているため低層の建物は少ない。

将来においては、商業地域として推移しつつも住居的な利用の割合も逡増していくものと予測される。

#### ③ 近隣地域の不動産取引の状況

画地の絶対数が少ないため不動産の取引量も少ない。

#### ④ 街路条件

巾員約 20m 舗装県道（佐倉河真城線）が標準

#### ⑤ 交通接近条件（対象不動産付近からの距離）

J R 東北本線水沢駅の北西方	約 500m（道路距離）が標準
奥州市役所まで	約 500m（道路距離）が標準
都心部（岩手銀行水沢支店前の交差点）まで	約 350m（道路距離）が標準
東北自動車道奥州スマート I C まで	約 3.3km（道路距離）が標準
バス停「メイプル前」まで	至近

⑥ 環境条件

i. 自然的状態

地 勢 … 平坦

日照の良否 … 普通

地盤の良否 … 普通

ii. 供給処理施設の状态

上水道…有、下水道…有、都市ガス…有

iii. 自然的災害、公害、危険・嫌悪施設の有無

洪水リスク

奥州市ハザードマップによれば想定浸水区域外であり、洪水リスクは低い。

土砂災害

土砂災害警戒区域等には該当していない。

周辺に顕著な危険・嫌悪施設は特にない。

⑦ 公法上の規制

都市計画区域の種別：非線引都市計画区域内

用途地域・建ぺい率・容積率

商業地域、建ぺい率…80%、容積率…400%が標準

防火規制の有無：準防火地域

高度利用地区（最低容積率200%、建築面積の最低面積200㎡）

⑧ 標準的使用

・標準的な画地

1画地の規模が700㎡（間口15m×奥行50m）の中間画地

・標準的使用

中高層の店舗・事務所の敷地



## (4)個別分析(評価対象不動産の状況)

### A. 対象不動産No.1 (東館の土地)

#### ① 画地の状況

接面街路 北西側幅員約20m舗装県道(佐倉河真城線、両側歩道付)  
北東側幅員約20m舗装市道(水沢駅内匠田線、両側歩道付)  
南西側幅員約6m舗装市道(横町東町1号線)  
南東側幅員約6.5m舗装私道(建築基準法認定外道路)

接面状況 上記道路にそれぞれ等高に接面。四方路地  
形状 北西側間口約104m、奥行約55m、ほぼ整形  
(現況公衆用道路である15番の土地を除く)

地勢 平坦

#### ② 交通接近条件

近隣地域における交通接近条件とほぼ同様である。

#### ③ 環境条件

近隣地域における環境条件とほぼ同様である。

#### ④ 行政的条件

都市計画区域の種別：非線引都市計画区域内

用途地域・建ぺい率・容積率

商業地域、基準建蔽率100%(耐火建築物の場合)、容積率…400%

準防火地域、高度利用地区(最低容積率200%、建築面積の最低面積200㎡)

#### ⑤ 供給処理施設

上水道…有、下水道…有、都市ガス…有

#### ⑥ 埋蔵文化財の有無及びその状態

周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。

#### ⑦ 土壌汚染、地下埋設物の有無及びその状態

調査範囲等条件に基づき価格形成要因から除外している。なお、対象不動産はかつて低層店舗の敷地で、土壌汚染対策法による規制区域や水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設の指定は特になく、現地調査では土壌汚染の兆候は目視できなかった。

現地では地下埋設物の端緒を確認することはできなかった。

#### ⑧ 土地の利用現況 [⇒別表2-1]

対象不動産No.2の建物敷地である。

所有者が建物所有者と異なる画地については賃借権登記に基づく借地権が設定されている。概要は別紙2-1のとおりで、賃借権者は株式会社水沢クロス開発である。なお、賃借権設定登記上の借賃は月額756円/㎡であるが、平成17年11月に賃借権が譲渡された際に月額約152円/㎡に減額されている。

なお、15番の土地は市道横町東町1号線の一部を構成し公衆用道路としての利用に供されている。

#### ⑨ その他

対象不動産No.1は高度利用地区内で最低容積率200%である。

#### ⑩ 敷地の最有効使用

敷地の最有効使用を中層の自用の事業所の敷地と判定した。なお、近隣地域の標準的使用と若干異なるが、対象不動産No.1は高度利用地区につき最低容積率200%の確保が要求される。賃貸市場の需給動向、賃料相場の状態、建築費の動向、商業繁華性の程度等を勘案した結果、最低容積率を確保できる規模・階層の店舗では十分な事業採算性や投資採算性を確保することが困難である可能性が高いことから、最有効使用を自用の事業所の敷地と判定した所である。

## B. 対象不動産No.2 (東館の建物)

### ① 建築概要

名称	メイプル東館
建築時期	昭和60年11月13日新築
敷地面積	7,198.65㎡
延床面積	19,638.06㎡(登記上)
建築基準法の建築確認番号	昭和59年11月13日付 建第5-136号
建築基準法の検査済証番号	昭和60年11月2日付 建第3-80号 外
施工業者	フジタ工業株式会社

### ② 構造・仕上等

基礎	鉄筋コンクリート造
屋根	陸屋根(アスファルト防水)
外壁	コンクリート下地 吹付タイル
天井	化粧石膏ボード等
内壁	ビニールクロス、コンクリートブロック等
床	タイルカーペット、ビニル床タイル、コンクリートタタキ等
設備	給水設備、給湯設備、受変電設備、空調設備、ガス設備、自家発電設備 重油タンク(地下)、エレベータ(客用、荷物用)、エスカレータ等

### ③ 有害物質の使用等

#### ・アスベスト含有吹付け材

アスベスト含有吹付け材について、建物の目視調査によれば吹付け材の使用部分は確認できなかった。依頼者からも吹付アスベスト使用の情報は得られなかった。

#### ・アスベスト含有形成品

(飛散する恐れは少なく健康被害等の危険性は低い、解体等の場合に飛散する恐れあり)

0.1%を超えてアスベストを含有する製品の製造が禁止とされた「労働安全衛生法施行令」及び「石綿障害予防規則」が施行されたのは2006年(平成18年)9月である。対象建物の建築時期は昭和60年であることから、アスベストを含有する可能性のある建材が使用されている可能性はあるが、通常の使用においては特段の問題はない。

#### ・PCB

PCBについては、建物の目視調査等によればPCBの使用及び保管は確認できなかった。また、ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法による「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の保管及び処分状況等届出書」は提出されていない。

### ④ 管理の状態、その他事項

建築後37年超を経過しているが、平成18年に全面的な改修を行っているほか、適宜の維持修繕活動を行っており、管理の状態は概ね良好である。

### ⑤ 構成

1階	エントランス、店舗、食品等の作業室、荷受室
2階	店舗、事務室、休憩室、空調機械室
3階	店舗、空調機械室
4階	店舗、屋内駐車場、電気機械室、ボイラー室、空調機械室
5階	屋外駐車場、空調室外機置場、EV機械室
地下1階	行政関連施設、ポンプ室、空調機械室
その他	建物南側には自動車の自走式ロータリーを設置

### ⑥ 利用状況

施設閉鎖公表の直前の入居状況として、令和4年10月時点では核店舗の1階マルイチを始めとして総テナント数は29、月額賃料は3,662,848円、共益費合計は368,098円(いずれも消費税込)であった。調査時点では地下1階以外のテナントの大半が退去し、残る店舗も令和5年3月をもって退去する予定である。地下1階の公共サービス関連施設は当面の間は継続して入居する予定である。依頼者資料によれば預り敷金は総額19,093,000円である。

<閉鎖発表直前の令和4年10月現在のテナント一覧>

		賃料 (税込)	共益費 (税込)	敷金	備考
4階	奥州寺子屋	55,000	なし	300,000	調査日時点で退去済
	ニューラタン	88,000	33,000	300,000	調査日時点で退去済
	梅小花通信社 ohiShun	55,000	なし	165,000	調査日時点で退去済
	サンキング	183,572	なし	3,000,000	
	カワイ音楽教室	75,429	なし	240,000	調査日時点で退去済
3階	千葉建設	165,000	33,000	450,000	
	ダイソー	564,837	なし	7,000,000	調査日時点で退去済
	リラク	33,000	なし	90,000	
	癒しの手	41,926	17,968	100,000	
	水沢信用金庫	44,000	11,000	0	調査日時点で退去済
	koti	77,915	なし	200,000	調査日時点で退去済
2階	辻山	60,500	なし	0	調査日時点で退去済
	黒沢バレエスタジオ	71,296	なし	210,000	
	すまいる	51,117	なし	0	調査日時点で退去済
	i-サポ奥州	154,000	なし	280,000	
	きもの京紅	148,640	58,674	600,000	
1階	マルイチ	687,500	24,200	5,000,000	調査日時点で退去済
	ヒロ整体院	55,000	なし	150,000	調査日時点で退去済
	フラワーショップ和華	49,500	なし	100,000	調査日時点で退去済
	アメリカン雑貨 1985	82,500	なし	500,000	
	回進堂	105,633	57,618	0	
	岩手県産品	54,813	29,898	0	
	フジヤ	168,190	91,740	0	調査日時点で退去済
	キャットミント	22,000	なし	0	調査日時点で退去済
地階	ハローワーク	94,512	なし	0	
	ジョブカフェ奥州	141,768	なし	0	
	くらし・安心応援室	158,400	なし	0	
	シルバー人材センター	96,800	なし	264,000	
	ドクターネイル爪革命	77,000	11,000	144,000	
	計	3,662,848	368,098	19,093,000	

### C. 対象不動産No.3（西館の土地）

#### ① 画地の状況

接面街路 南東側幅員約20m舗装県道（佐倉河真城線、両側歩道付）  
北西側幅員約6m舗装市道（横町1号線）  
接面状況 上記道路にそれぞれ等高に接面。三方路地  
形状 南東側間口約57m、奥行約58m～63m、ほぼ正方形  
地勢 平坦

#### ② 交通接近条件

近隣地域における交通接近条件とほぼ同様である。

#### ③ 環境条件

近隣地域における環境条件とほぼ同様である。

#### ④ 行政的条件

都市計画区域の種別：非線引都市計画区域内

用途地域・建ぺい率・容積率

商業地域、基準建蔽率100%（耐火建築物の場合）、容積率…400%

準防火地域、高度利用地区（最低容積率200%、建築面積の最低面積200㎡）

#### ⑤ 供給処理施設

上水道…有、下水道…有、都市ガス…有

#### ⑥ 埋蔵文化財の有無及びその状態

周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない。

#### ⑦ 土壌汚染、地下埋設物の有無及びその状態

調査範囲等条件に基づき価格形成要因から除外している。なお、対象不動産はかつて低層店舗の敷地で、土壌汚染対策法による規制区域や水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設の指定は特になく、現地調査では土壌汚染の兆候は目視できなかった。

現地では地下埋設物の端緒を確認することはできなかった。

#### ⑧ 土地の利用現況 [⇒別表2-2]

対象不動産No.4～6の区分所有建物の敷地である。

所有者が建物所有者と異なる画地については賃借権登記に基づく借地権が設定されている。その概要は別紙2-2のとおりである。賃借権者は株式会社水沢クロス開発及び横町一番街商店街振興組合で、両者が50%ずつの地代を支払っている。なお、賃借権設定登記上の借賃は月額756円/㎡であるが、平成17年11月に賃借権が譲渡された際に月額約136円/㎡（95番の水沢ガス株式会社のみ113円/㎡）に減額されている。

#### ⑨ その他

対象不動産No.3は高度利用地区内で最低容積率200%である。

#### ⑩ 敷地の最有効使用

敷地の最有効使用を中層の自用の事業所の敷地と判定した。なお、近隣地域の標準的使用と若干異なるが、対象不動産No.3は最低容積率200%の確保が要求される。賃貸市場の需給動向、賃料相場の状態、建築費の動向、商業繁華性の程度等を勘案した結果、最低容積率を確保できる規模・階層の店舗ではプラスの事業採算性や投資採算性を確保することが困難である可能性が高いことから、最有効使用を自用の事業所の敷地と判定した所である。

## D. 対象不動産No.4～6（西館の区分所有建物）

### ① 建築概要

名称	メイプル西館（区分所有建物の登記上の名称はない）		
建築時期	昭和60年11月13日新築		
敷地面積	2,863.59㎡		
延床面積	7,472.21㎡（登記上）		
建築基準法の建築確認番号	昭和59年11月13日付 建第5-137号		
建築基準法の検査済証番号	昭和60年11月2日付 建第3-81号 外		
利用状況	一体として「メイプル西館」を構成している。 水沢字横町95番の1（対象不動産No.4） 1、2階北側の店舗 水沢字横町95番の2（対象不動産No.5） 1～6階の自走式駐車場 水沢字横町95番の3（対象不動産No.6） 1、2階南側の店舗		
施工業者	フジタ工業株式会社		

### ② 構造・仕上等（1棟の建物）

基礎	鉄骨造
屋根	陸屋根（アスファルト防水）
外壁	耐火ボード吹付タイル仕上等

### ③ 専有部分概要

<対象不動産No.4 西館建物A：95番の1>	
階層	1、2階
位置	一棟の建物のうち、北側に位置する。
間取	店舗、事務所等（別添建物間取図のとおり）
仕上等	天井：化粧石膏ボード等 壁：ビニールクロス、化粧ボード等 床：角タイル、長尺ビニールシート等
設備	給水設備、給湯設備、電気設備、ガス設備、防火設備等
<対象不動産No.5 西館建物B：95番の2>	
階層	1階～5階と5階屋上の駐車場及び6階の塔屋室
位置	1、2階の西側及び3階以上はほぼ全面
間取	自走式駐車場及びエレベータ、ホール
仕上等	天井：化粧ボード、吹付材（ロックウール及びセメント）等 壁：吹付材（ロックウール及びセメント）等 床：角タイル、コンクリートタタキ
設備	電気設備、防火設備等
<対象不動産No.6 西館建物C：95番の3>	
階層	1、2階
位置	一棟の建物のうち、南側に位置する。
間取	店舗（ショールーム）（別添建物間取図のとおり）
仕上等	天井：ビニールクロス等 壁：ビニールクロス、化粧ボード等 床：化粧タイル、フローリング等
設備	給水設備、給湯設備、電気設備、ガス設備、防火設備等

### ④ 共用部分概要

1、2階ホール・階段及び屋上で、株式会社水沢クロス開発が主に管理している。

### ⑤ 有害物質の使用等

・アスベスト含有吹付け材

対象不動産No.5の自走式駐車場の鉄骨材の周囲に耐火被覆用の吹付け材が確認される。依頼者提示の資料によれば、アスベスト含有のないロックウール及びセメントの混合剤とのことである。

- ・アスベスト含有形成品  
(飛散する恐れは少なく健康被害等の危険性は低いが、解体等の場合に飛散する恐れあり)  
0.1%を超えてアスベストを含有する製品の製造が禁止とされた「労働安全衛生法施行令」及び「石綿障害予防規則」が施行されたのは2006年(平成18年)9月である。対象建物の建築時期は昭和60年であることから、アスベストを含有する可能性のある建材が使用されている可能性はあるが、通常の使用においては特段の問題はない。
- ・PCB  
PCBについては、建物の目視調査等によれば、PCBの使用及び保管はない。また、ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法による「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の保管及び処分状況等届出書」は提出されていない。

## ⑥ 管理の状態、その他事項

- ・一棟の建物全体の管理の状態  
1棟の建物の管理の状態は普通であるが、建築後約37年を経過しており、経年相応の物理的劣化が認められる。  
区分所有建物の管理規約はなく、主に株式会社水沢クロス開発が管理している状態で、95番の2の専有部分所有者は共益費月額85,864円を、95番の3の専有部分所有者は共益費月額108,020円をそれぞれ株式会社水沢クロス開発に支払っている。
- ・専有部分の管理の状態  
対象不動産No.4(西館建物A:95番の1)の大半は建物賃借人が内部造作を行っており維持管理の状態は概ね良好である。  
対象不動産No.5(西館建物B:95番の2)の維持管理状態は普通であるが、建築簿約37年を経過しており、経年相応の物理的劣化が認められる。  
対象不動産No.6(西館建物C:95番の3)は令和3年に専有部分所有者の負担で内部のリノベーション工事を実施済みで、維持管理の状態は良好である。

## ⑦ 専有部分の利用状況

- ・対象不動産No.4(西館建物A:95番の1)  
1階及び2階の大半を奥州市に賃貸している。その他2階の一部を飲食店舗に賃貸している。

<賃貸借契約の概要>

階 層	1 階	2 階	2 階
用 途	施設、店舗等	事務所	飲食店舗
契約面積	1階 630.76 m <sup>2</sup>	2階 273.35 m <sup>2</sup>	2階 66 m <sup>2</sup>
月額賃料	763,200円(税込)	259,600円(税込)	55,000円(税込)
共 益 費	なし	なし	なし
敷 金	なし	684,000円	150,000円
礼 金	なし	なし	なし
契約日	令和4年4月1日	令和4年4月1日	平成29年6月28日
契約期間	R4.4.1から1年間	R4.4.1から1年間	—
その他	賃借人負担による内部造作あり	賃借人負担による内部造作あり 別団体に転貸している。	賃料滞納中で近々退去予定

- ・対象不動産No.5(西館建物B:95番の2)  
専有部分所有者が自走式の月極駐車場を運営しており5,400円/台×152台分の収入を得ている。一部はメイプル来店客向けに無料で提供している。なお屋上を含む駐車可能台数は約230台。
- ・対象不動産No.6(西館建物C:95番の3)  
専有部分所有者がガス機器のショールームとして使用している。

## E. 対象不動産No.7 (空中廊下)

### ① 建築概要

建築時期 昭和60年11月頃新築(メイプル東館及び西館と同時期)  
延床面積 108.15㎡(固定資産税課税数量)

### ② 構造・仕上等

基礎	鉄骨造
屋根	ガラス板
外壁	ガラス板、アルミ化粧パネル
天井	ガラス板
内壁	ガラス板
床	ALC板下地アームストロング材(ゴム素材)
設備	電気設備等

### ③ 有害物質の使用等

#### ・アスベスト含有吹付け材

設計図書によれば鉄骨材の耐火被覆に岩綿(非アスベスト含有)吹付材を使用している。目視調査によれば吹付アスベスト材の使用部分は確認できなかった。

#### ・アスベスト含有形成品

(飛散する恐れは少なく健康被害等の危険性は低いが、解体等の場合に飛散する恐れあり)

0.1%を超えてアスベストを含有する製品の製造が禁止とされた「労働安全衛生法施行令」及び「石綿障害予防規則」が施行されたのは2006年(平成18年)9月である。対象建物の建築時期は昭和60年であることから、アスベストを含有する可能性のある建材が使用されている可能性はあるが、通常の使用においては特段の問題はない。

#### ・PCB

PCBについては、建物の目視調査等によれば、PCBの使用及び保管はない。また、ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法による「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の保管及び処分状況等届出書」は提出されていない。

### ④ 管理の状態、その他事項

建築後37年超を経過しており、結露によるものとみられる雨漏りなど、経年相応の劣化事象が認められる。

### ⑤ 土地占有権原

県道上空を通過し、歩道には鉄骨製の支柱が設置されている。

土地の占有権原は道路法第32条による道路占有許可(現在の占有期間は令和5年4月1日から令和10年3月31日)である。

区分地上権や地役権といった民法上の権利の設定はない。

### ⑥ 利用状況

メイプル東館4階と西館4階を結ぶ上空通路として使用されている。維持管理は株式会社水沢クロス開発が行っている。

## F. 建物と敷地の適応の状態及び周辺環境との適合の状態

### ① 建物No. 1、2（メイプル東館）

対象不動産No. 1、2は商業地域内の大規模中層店舗及びその敷地である。

建物の適宜の管理が行われているため経年劣化を超える老朽化は特に認められない。また近隣地域の容積率に対応した高度利用がなされており、ハード面のみに着目すれば建物と敷地の適応の状態は保たれている。しかし、対象不動産の店舗面積は現状の奥州市水沢地区中心部の商圈規模に対して過大であり、現在の奥州市の商業環境や商圈規模に着目すれば建物と敷地の適応の状態は大きく劣っているものと判断せざるを得ず、総合的には建物と敷地の適応を極めて欠いた状態にあるものと判断される。

周辺環境との適合の状態についても、奥州市中心商業地域の商業構造の変化によって店舗需要が大幅に減退した現状にあっては周辺環境との適合の状態を極めて欠いているものと判断される。

### ② 建物No. 3～6（メイプル西館）

対象不動産No. 3～6は商業地域内の中層区分所有建物及びその敷地である。

建築後37年超を経過しているが、対象不動産No. 2と異なり全面的な大規模修繕は行われていない（但し対象不動産No. 5は内部のリノベーションを実施済）ことから経年に応じた老朽化や修繕の必要性は相応に認められる。近隣地域の容積率に対応した高度利用がなされており、ハード面のみに着目すれば建物と敷地の適応の状態は保たれている。

しかし、対象不動産の規模は現状の奥州市水沢地区中心部の商圈規模に対してやや過大であり、奥州市の商業環境や商圈規模に着目すれば建物と敷地の適応の状態を欠いており、総合的には建物と敷地の適応を欠いた状態にあるものと判断される。

周辺環境との適合の状態についても、奥州市中心商業地域の商業構造の変化によって店舗需要が大幅に減退した現状にあっては周辺環境との適合の状態を欠いているものと判断される。

### ③ 建物No. 7（渡り廊下）

敷地の占有権原を道路法の占用許可によっている空中渡り廊下であり、建物と敷地の適応の状態及び周辺環境との適合の状態をそれぞれ欠いている。



## (5)市場における対象不動産の優劣及び競争力の程度

対象不動産の市場競争力について、プラスに作用する要因とマイナスに作用する要因を検討した。

### ① プラス要因

- ・ 建物の維持管理の状態  
対象不動産No.1（メイプル東館）については平成18年の全面的な改装をはじめとして維持管理を適切に行っている。
- ・ 施設の希少性  
奥州市内では最大級の規模の商業施設として希少性を有する。

### ② マイナス要因

- ・ 建物維持管理費用の増大  
対象不動産No.2（メイプル東館）の水道光熱費をはじめとする維持管理費用は商業施設としての集客力や収益力に対して過大な状態で推移しており、運営費用が恒常的にマイナスになる蓋然性をはらんでいる。  
実際に水道光熱費だけでも電気料金高騰前の段階で年間4000万円弱であるが、一方で年間の家賃共益費収入は約4800万円（税込）であった。家賃収入をもって維持管理費を賄うことが困難な状況が発生しており、施設の運営は行政の財政支援を受けながら維持されていた。
- ・ 都市計画上の規制（高度利用地区）  
近隣地域は都市計画法上の高度利用地区で建築物の最低容積率は200%である。高度利用地区の規定は、地方中小都市の中心市街地での高度利用の機運が高まっていた1980年代までは市街地の高度利用を促す施策として有効性を発揮していたとみられる。  
しかし1990年代以降、自動車利用を基本とする購買活動が一般化したため、県庁所在地レベルの都心部を除く地方都市の商業地では広大な敷地に顧客の上下移動の少ない低層建物と平場駐車場を配置した商業施設の開発が主流となった。本件対象不動産の土地は都市計画で規定された最低容積率（200%）の関係で顧客の上下移動の少ない低層店舗の開発を行うことが困難であり、不動産の有効需要、特に土地の有効需要のあり方に制約を与えている。
- ・ 商業構造の変化  
これまでの要因分析でも再三言及しているが、全国の中小都市と同様に奥州市内でも各所の幹線道路に自動車利用前提の量販店舗の開発が進んだ。これらの郊外型商業施設は水沢地区の人口集積地の商圈をくまなくカバーしている。  
この影響を受けて近隣地域およびその周辺では物販店舗は逡減し続けており、これに代わって出店・進出している業態は物販店舗以外のサービス業が中心であるが、その絶対的な需要量は少なく、そのサービス業自体も郊外化する傾向にあり既存商業地域の衰退傾向に拍車をかけている。
- ・ 建物と駐車場の関係性  
メイプル東館、西館ともに顧客は施設内の上下移動を強いられる。この点、顧客の視点からは平面移動が可能な郊外の低層商業施設に比べ利便性を欠いていると認識されがちである。またエレベータ、エスカレータ、階段を始めとする施設・設備が必要となるため、イニシャルコスト、ランニングコスト、将来見込まれる解体費などは低層商業施設に比べて増大しがちであり、施設運営の競争上劣位にある。

### ③ 想定される典型的な需要者

売買市場における典型的な需要者層として下記の団体が想定される。

- ・対象不動産No. 1、2（メイプル東館）  
商業施設を運営する法人（但し全フロアの有効活用には困難を伴う）  
自用の公共公益施設の運営を目的とする公共公益団体  
リノベーションのうえ社会福祉施設ないしは医療関連施設の運営を目的とする法人  
賃貸用不動産として取得しようとする不動産会社及び投資家（但し運営には困難を伴う）
- ・対象不動産No. 3～6（メイプル西館）  
現状施設を運営する法人  
自用の公共公益施設の運営を目的とする公共公益団体  
賃貸用不動産として取得しようとする不動産会社及び投資家
- ・対象不動産No. 7（上空渡り廊下）  
対象不動産No. 1、2の需要者層に準ずる。

### ④ 代替競争の関係にある不動産との比較

代替競争の関係にある不動産は岩手県内の中小都市の商業地に所在する中層店舗及びその敷地、具体的には前記「(2) 対象不動産に係る市場の特性 ⑤対象不動産と類似する商業施設の動向」で示した施設等である。

対象不動産をこれらの代替競争の関係にある不動産と比較した場合、

- ・対象不動産の相対的な建物品等は普通ないしはやや優位
- ・商圈となる相対的な背後人口は中位
- ・相対的な市場競争力は中位～劣位

であるが、前記も指摘したとおり、対象不動産を含むこれらの施設の大半は直接・間接を問わず行政又は地元経済界の支援を受けながら施設を存続（一部は破綻）している。換言すると民間資本単独での商業施設としての運営には相当な困難を伴うと言え、対象不動産No. 1～7ともに市場競争力を大きく欠いた状態にあるものと判断される。

## (6) 最有効使用の判定

対象不動産No. 1～7の建物及びその敷地は奥州市水沢地区中心部の拠点的な大規模商業施設を構成している。自動車利用に対応する自走式駐車場を備えており、開業時の1980年代においてその施設規模及び構成は地元経済圏を代表する商業施設にふさわしいものであった。しかしながら店舗の郊外化や平面化といった商業構造の変化が生じた結果、建物の施設規模や品等が商圈規模・集客力・収益力等に対して過大な状態に至り、商業施設としては維持管理費用を賄えない状態に陥っている。

このような状況を念頭に、一般的要因分析・地域分析・個別分析・市場分析の結果を踏まえた結果、各対象不動産の最有効使用を以下のとおり判定した。

対象不動産No. 1、2	低度利用を前提とする事業所及びその敷地
対象不動産No. 3	区分所有建物の敷地
対象不動産No. 4	現状を維持する区分所有建物（事務所）
対象不動産No. 5	現状を維持する区分所有建物（駐車場）
対象不動産No. 6	現状を維持する区分所有建物（店舗）
対象不動産No. 7	現状を維持する渡り廊下