

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社君島不動産鑑定士事務所
中之条(県)-1	群馬県	群馬県第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸
鑑定評価額	12,500,000 円	1㎡当たりの価格	26,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1倍
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格			
(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	吾妻郡中之条町大字伊勢町字上原657番7外				②地積 (㎡)	480	⑨法令上の規制等	(都)2中専 (60, 200)					
	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	中之条 640m	(その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西150m、南150m、北100m				②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状長方形				④地域的特性	特記事項	国道353号バイパスの北側に展開する幹線道路へのアクセスが良好な住宅地域	街路	基準方位 北 6m町道	交通	中之条駅 東方640m	法令	(都)2中専 (60, 200)
	⑤地域要因の将来予測	J R中之条駅に近い居住環境が良好な住宅地域であるが、少子高齢化による人口減少が顕著で、不動産需要は減退している。このため、地価は下落傾向にて推移することが予測される。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	26,000 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	同一需給圏は中之条町域を中心とする吾妻郡内の住宅地域。需要者は中之条町域を中心に自己居住を目的とするファミリー層や勤労者層が大半を占め、同一需給圏外からの転入は少ない。当地域は中之条駅に近い中規模の一般住宅を中心とした住宅地域であるが、当町の人口減少が顕著であることから、土地需要は弱く土地取引も少ない。市場の中心となる価格帯は、土地は300㎡程度で800万円前後と見込まれるが、新築の戸建住宅の売り物件は見当たらない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は一般住宅を中心とした住宅地域であり、周辺にはアパートも散見されるが、新築の共同住宅は見られない。また、賃貸需要も乏しいため、収益物件を想定することは現実的でない。よって、収益還元法の適用は割愛した。一方、比準価格は町内の類似地域に係る取引事例から適切に比準され、地域の地価水準を的確に把握している。よって、実証性の高い比準価格を採用し、さらに指定基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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
	公示価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	その他						
(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	街路	交通	環境	画地	行政	その他	
	中之条(県)-4 前年指定基準地の価格 25,500 円/㎡	[ 96.9 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 95.0 ]	[ 103.0 ] 100	26,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 +1.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 26,800 円/㎡	③ 変動要因の価格形成要因の												
	①-2 基準地が共通地点(代表標準地等同一地点)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 ] 少子高齢化により人口減少が顕著であるが、ビエンナーレなどを核とする観光事業に力を注いでいる。 [ 地 域 ] 空地も多く見られる住宅地域であるが、地域に顕著な変動要因は見られない。不動産需要は減退しており地価は下落傾向で推移。 [ 個 別 的 ] 個別的要因に変動はない。												
	② 変動率	年間	-3.0 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社君島不動産鑑定士事務所
中之条(県)-2	群馬県	群馬県第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸
鑑定評価額	4,520,000 円	1㎡当たりの価格	6,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	吾妻郡中之条町大字小兩字南684番1				②地積 (㎡)	718	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	都計外	(その他) (土砂災害警戒区域)	
(2) 近隣地域	①範囲	東20m、西30m、南220m、北180m				②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約28m、規模700㎡程度、形状台形				④地域的特性	特記事項	旧六合村の中心地に近い住宅地域	街路
	⑤地域要因の将来予測	旧六合村の中心的な住宅地域であるが、当地域に発展的な要素は見られない。過疎化等により不動産需要は低迷しており、地価は下落傾向にて推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状	0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,300 円/㎡		方位	+0.5	角地	0.0	
	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	同一需給圏は吾妻郡内の町村部に存する農家住宅を中心とする集落形態の住宅地域である。主たる需要者は吾妻郡内に居住する地元住民が大半を占め、山間集落地域の市場は新規参入者が乏しいため限定的な取引に止まっている。宅地分譲はほとんど見られず、少子高齢化により需要は少なく、地価は下落傾向が続いている。土地取引における画地規模は大小様々であるため取引の中心価格帯を把握することは困難である。また、新築戸建住宅の市場は成立していない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中之条町を中心に同一需給圏内における土地取引は自用目的が支配的である。一方、過疎化が進む近隣地域では共同住宅等の収益物件は見いだせず、収益価格は求められなかった。よって、実証性の高い取引事例から求めた比準価格を採用し、さらに昨今の経済情勢並びに指定基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	① 代表標準地 標準地番号	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100		標準化補正		
(9) 指定基準地	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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因
	高山(県)-1 前年指定基準地の価格 7,550 円/㎡	[ 98.0 ] / 100	100 [ 100.5 ]	100 [ 117.5 ]	[ 100.5 ] / 100	6,300	標準化補正	0.0 0.0 0.0 +0.5 0.0 0.0	0.0 0.0 0.0 +17.5 0.0 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 6,500 円/㎡	③ 変動状況 要因 [ 一般的 ] 少子高齢化により人口減少が顕著であるが、ビエンナーレなどを核とする観光事業に力を注いでいる。 [ 地域 ] 六合支所に近く、相対的に利便性は良好であるが、過疎化・高齢化の影響により需要は乏しく、土地取引は極めて少ない。 [ 個別的 ] 個別的要因に変動はない。							
	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 -3.1 %	半年間 %							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 石川不動産鑑定士事務所
中之条(県)-3	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 石川 健太郎
鑑定評価額	1,910,000 円	1㎡当たりの価格	7,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		吾妻郡中之条町大字大塚字仲村1639番7				②地積 (㎡)	255	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	都計外 (その他) (土砂災害警戒区域)					
	1:1	住宅 L S2	中規模一般住宅が建ち並ぶ緩傾斜地勢の住宅地域	北4m町道	水道、下水	中之条 5.5km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 50 m		②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口約 16.0 m、奥行約 16.0 m、規模 255 ㎡程度、形状 正方形				④地域的特性		特記事項			
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅、農家住宅等が混在する郊外の住宅地域で、一定の集積が見受けられる。町中心部から遠方に位置していることから周辺環境に変化は無く、地価水準についても当面は下落傾向が継続すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		7,500 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	同一需給圏は中之条町及び周辺町村を含む吾妻郡内に位置する住宅地域。需要者は中之条町及び周辺町村在住の1次取得者が中心で同一需給圏外からの流入は少ない。中之条町は過疎化等の影響により衰退傾向が進行している為、需要は弱含みである。当該地域は郊外の山間部に近接している為、土地需要は長期低迷している。市場の中心価格帯は、土地は300万円程度、新築住宅は殆ど見受けられない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的が主で、類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集出来た。基準地の存する地域は戸建住宅等が中心の地域であり、アパート等の賃貸目的の需要は乏しく競争力のある共同住宅を想定することが困難であるため、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。以上より、信頼性の有る取引事例より求めた比準価格を採用し、指定基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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号		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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡		[ ] / 100	100	100	[ ] / 100						
(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	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	高山(県)-1 前年指定基準地の価格 7,550 円/㎡		[ 98.0 ] / 100	100	100	[ 100.0 ] / 100	7,480					
(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 7,800 円/㎡		③ 変動状況要因					
	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/㎡		[ 一般的要因 ] 新型コロナ等の影響による景気の不透明感を反映して県内不動産需要が懸念される。人口減少が顕著であり地価は下落傾向を示している。 [ 地域要因 ] 郊外山間部に近接する住宅地域である。周辺環境に変化は無く過疎化の進行による人口流出、中心部回帰の現象により需要は衰退傾向。 [ 個別的要因 ] 個別的要因の変動は特に無い。					
② 変動率		年間	-3.8 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 鑑定評価額: 4,840,000 円, 1㎡当たりの価格: 24,700 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4年7月1日, 令和4年7月10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) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 吾妻郡中之条町大字西中之条字山崎642番3. (2) 範囲: 東100m, 西80m, 南80m, 北80m. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は中之条町及び周辺町村を含む吾妻郡内に位置する住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 自用目的が主で、類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集出来た. (8) 公示価格: 100円/㎡. (9) 指定基準地: 100円/㎡. (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格: 25,500円/㎡. 変動率: 年間 -3.1%, 半年間 %.