

## 鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年 7月 12日提出  
川場(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社		
川場(県)-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 吉澤 卓		
鑑定評価額	4,140,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	11,400 円/m <sup>2</sup>			

## 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 8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和4年 6月 17日	(5) 価格の種類	正常価格		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 利根郡川場村大字谷地字中原1934番4					②地積(m <sup>2</sup> )	363 ( )	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
	1:1.2	住宅 W2	住宅のほか事業所、農地等が混在する県道沿いの住宅地域	東8.5m県道	水道、下水	沼田 11.4km		(その他)
(2) 近隣地域	①範囲 東40m、西50m、南170m、北150m	②標準的使用 戸建住宅地	③標準的画地の形狀等 間口約17.5m、奥行約20.5m、規模 360m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ長方形					
	④地域的特性 特記事項 公共公益施設に比較的接近した農村部の住宅地域	街路 基準方位 北8.5m県道	交通施設 沼田駅 北東方11.4km		法令規制			都計外
	⑤地域要因の将来予測 県道沿いを中心に農家住宅、戸建住宅、事業所等が集まりを見せる農村住宅地域で、当面は現況のまま推移すると予測される。高齢化と人口減から不動産需要が減退しているので、地価は下落基調で推移すると予測される。							
(3) 最有効使用的判定 戸建住宅地								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 11,400円/m <sup>2</sup>				(4) 対象基準地の個別的原因	方位	0.0
	収益還元法	収益価格 /円/m <sup>2</sup>						
	原価法	積算価格 /円/m <sup>2</sup>						
	開発法	開発法による価格 /円/m <sup>2</sup>						
(6) 市場の特性 同一需給圏は川場村と沼田市を含む利根沼田地域一円の住宅地域である。需要者は当村を中心に、利根沼田地域に居住、勤務する一次取得者層が大半を占める。公共公益施設に比較的近く、利便性に恵まれた農村住宅地域であるが、高齢化と人口減の影響から不動産需要が減退しているため取引が少なく、今後も需要は弱含みで推移すると思料される。需要の中心となる価格帯は、土地が300~500万円、新築の建売分譲などは近隣地域内では見られない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 近隣地域は戸建住宅や農家住宅等が主体の住宅地域であるが、人口減と高齢化の影響から今後も賃貸需要が見込めないものと判断されるため収益還元法は適用しなかった。対象基準地に係る需要者は快適性と市場動向を重視して行動するものと考えられるので、取引事例から求められた比準価格は規範性が高いものと判断される。従って、比準価格を重視のうえ、標準地、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格としめた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 沼田-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 地域要因 -5.0 交通 0.0 交通 0.0 環境 0.0 環境 +53.0 画地 +1.0 行政 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	公示価格 17,400円/m <sup>2</sup>	[ 99.2 ] 100 [ 100.0 ] 100 [ 101.0 ] [ 149.7 ] 100				11,400		
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 沼田(県)-5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	⑦内訳 標準化補正	街路 0.0 地域要因 -5.0 交通 0.0 交通 -1.0 環境 0.0 環境 +61.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 17,600円/m <sup>2</sup>	[ 98.3 ] 100 [ 100.0 ] 100 [ 100.0 ] [ 151.4 ] 100				11,400		
(10) 対象年らの標準地の検討の前から	①-1 対象基準地の検討 □継続 ■新規 前年標準価格 円/m <sup>2</sup>	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	県北東部の山間部に位置する村。人口は減少傾向。農業が基幹産業であるが、田園プラザやスキー場などを中心に観光事業にも注力する。				
	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/m <sup>2</sup>		地域要因	役場などの公共公益施設への接近性に恵まれた農家住宅が主体の農村住宅地域であるが、特段の変動要因は認められない。				
	②変動率 年間 % 半年間 %		個別的原因	東側を県道に接面するほぼ長方形地で、概ね標準的な画地である。				

## 鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年7月12日提出  
川場(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社		
川場(県)-2	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 吉澤 卓		
鑑定評価額	5,900,000 円	1m <sup>2</sup> 当たりの価格	7,350 円/m <sup>2</sup>			

## 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8日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和4年6月17日	(5)価格の種類	正常価格		1.1倍	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

## 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 利根郡川場村大字谷地字富士平1124番1外					②地積 (m <sup>2</sup> )	803	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)			
	台形 1.5:1	旅館兼住宅 W2	農家住宅のほか民宿や別荘も散在する耕地の多い農村住宅地域	東8m県道	水道、下水	沼田 12.8km					
(2)近隣地域	①範囲	東30m、西50m、南100m、北200m	②標準的使用	農家住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約25m、規模	750m <sup>2</sup> 程度、形状	ほぼ長方形							
	④地域的特性	特記事項	農家住宅のほか、民宿等も散在する傾斜地勢の住宅地域	街路	基準方位 北 8m県道	交通施設	沼田駅 北東方12.8km	都計外 規制			
	⑤地域要因の将来予測	農地の間に農家住宅や民宿等が散在する山間部の農村住宅地域で、当面は現環境のまま推移すると予測される。高齢化と人口減から不動産需要が減退しているので、地価は下落基調で推移すると予測される。									
(3)最有效使用の判定	農家住宅地					(4)対象基準地の個別的原因	方位				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,350 円/m <sup>2</sup>	0.0							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
(6)市場の特性	同一需給圏は川場村と沼田市を含む利根沼田地域一円の住宅地域である。需要者は当村を中心に利根沼田地域に居住、勤務する一次取得者層が大半を占める。農家住宅や民宿等が散在する武尊山麓の農村住宅地域であるが、高齢化と人口減の影響から実需に乏しいので、今後も需要は弱含みで推移するものと思料される。需要の中心となる価格帯は、規模が500m <sup>2</sup> 程度の土地で100~400万円、新築の建売分譲などは近隣地域内では見られない。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は山間部に位置する農家住宅等が主体の農村住宅地域であるが、人口減と高齢化的影響から賃貸需要が見込めないものと判断されたため収益還元法は適用しなかった。対象基準地に係る需要者は居住環境と市場動向を重視して行動するものと考えられるので、取引事例から求められた比準価格は規範性が高いものと判断される。従って、比準価格を重視のうえ、標準地、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8)公示価格としました	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 沼田-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7)標準化補正	街路 0.0 地域 -5.0 交通 0.0 交通 +6.0 環境 0.0 環境 +124.5 画地 +1.0 行政 +3.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 17,400 円/m <sup>2</sup>	[ 99.2 ] 100	[ 100 ] [ 101.0 ]	[ 100 ] [ 232.9 ]	[ 100.0 ] 100	7,340					
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 沼田(県)-5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的原因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/m <sup>2</sup> )	(7)標準化補正	街路 0.0 地域 -5.0 交通 0.0 交通 +5.0 環境 0.0 環境 +136.0 画地 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0			
	前年指定基準地の価格 17,600 円/m <sup>2</sup>	[ 98.3 ] 100	[ 100 ] [ 100.0 ]	[ 100 ] [ 235.4 ]	[ 100.0 ] 100	7,350					
(10)対象年から標準地の検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 7,400 円/m <sup>2</sup>	③価格変動形成要因の 一般的要因	県北東部の山間部に位置する村。人口は減少傾向。農業が基幹産業であるが、田園プラザやスキー場などを中心に観光事業にも注力する。								
	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/m <sup>2</sup>	〔地域要因〕	村中心部からはやや遠隔で、武尊山系の山々に囲まれた傾斜地勢の農村住宅地域である。当地域での特段の変動要因は認められない。								
		〔個別的原因〕	個別の要因に変動はない。								
	②変動率 年間 -0.7 % 半年間 %										