別記様式第6

# 鑑定評価書 (令和3年地価調査)

令和 3年 7月 13日提出 長野原(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑品	定士事務所	
長野原(県)-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	石田 寛	ED
继定証価額		1 960 000 円		ーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーーー		13 000 円/m²

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 12日	(6)	[令和 3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	1.1 10
(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													
	所在及び地番	並びに		叶上ウ=竪	医白油亚虫	2 2			地積	15	1	法令上の規制	等
	「住居表示」	」等 」等	長野原	町大字長野原字遠西 5 2 番 3					( m²)	(	)		
基準地	形状	敷地の利用の	)現況	周辺の土地の利用 接面道路の状況		路の状況	供給 処理施 設状況	主要	」、 な交通施設 の状況	設との	(都) (70, 400)		
	1:1.5	住宅 W2			等が建ち並 の住宅地域	東6.3m町 北側道	道、	水道、下水	長野原 1.4km	 草津口		(その他) (70,378)	
(2)	範囲	東 50 m、西	雪 50		50 m、北		標準的值	使用 戸頭	建住宅地				
近陽	標準的画地の	形状等	間口系	約 10	m、奥行 約	] 15 r	m、規模	1	50 ㎡程	度、形状	も 長力	5形	
近隣地域	地域的特性	国道背後   特記   宅地域   事項	<b>後に位置</b>	する既成信	董	≝方位北、 3m町道	交通施設	北西方	草津口 1.4km	沢	法令規制	(都) (70,378)	
		子供			141		עם שונו				ניווידע		
	地域要因の 将来予測	するものと予測	過疎化 側する。	に加え、大	字長野原の	中心部にで	存在した長	野原町役	場が移転	<b>転したこ</b>	とに伴い	い、相対的地位か	が低下
(3)	最有効使用の判定	戸建住宅地					(	4)対象基	準地 フ	方位			+2.0
	鑑定評価の手法 取引事例比較法			価格		13,000		の個別	的要 角	<b>自</b> 地			+1.0
'	の適用	収益還元法 		5価格  5価格		/ 円/㎡ / 円/㎡							
		開発法		『IM/TB  !法による(i	新 t 久		円/m²						
	市場の特性 試算価格の調整	地域からの移信 は低調に推移し る。建売分譲信	itは乏し っている it宅の市	い。高齢化 。土地取引 場は成立し	どが進む地域  における画 っていない。	でである。 では現模はた	要は少なく 大小様々で	、八ッ場 であるので ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	がくしています。 対のである。 である。	車事業も根 中心価格を	概ね終 <sup>っ</sup> 帯を把持	地元住民が中心で 了したため、土地 握することは困難	世取引
	・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	格は求められた決定した。	いかった	。よって、	標準地との	検討を踏る	まえ、実証	E性の高い	比準価	各を採用	し、鑑:	は見いだせず、収 定評価額を上記の	(選に)
(8)	代表 規 価 標準地積 準 格	+ 市 3 生 1 上 市 3 土 1 土 市 3 土 市 3 土 市 3 土 1 土 1 土 1 土 1 土 1 土 1 土 1 土 1 土 1 土	# 14										
1/J) ^	<del>T</del> 181	番号	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	対象基準の規準(円/	準地 価格 内 ㎡) 訳	標 禁 交 況	涌	0.0 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境	-3.0 -3.0 -3.5
小価格を	規価 標準地積準格 公示価値	番号 長野原-1				因の比 較 100 [		の規準( (円/	準地 (価格 m²) ,000	標準化補正での	通 境 地 + 政		-3.0 -3.0
(9)	指定基準	番号 長野原-1 格 11,700		修正 [ 98.9 ]	補正 100 100	因の比 較 100 [	要因の 比較 103.0] 100 個別的 要因の	の規準 (円/ 13 対象基 の比準	価格 内訳 ,000 準地 価格 内	準化補正 標準化 を環画行の街交環	通境地 + B通	0.0 0.0 1.0 0.0 0.0 0.0 0.0 地 街路	-3.0 -3.0 -3.5 0.0
小価格を (9 指定基準地)	指定基準	番号 長野原-1 格 11,700   連地番号 E基準地の価格		修正 [ 98.9 ] 100 時点	補正 	因の比較 100 90.8 ] 地域要因の比	要因の 比較 103.0 ] 100 個別的	の規準 (円/ 13 対象基	価格 内訳 ,000 準地 価格 内	準化補正 標準化補正 標準化補正 標準化補正 標準化補正	通境地政他路通境地政	0.0 域要 交通 0.0 環境 1.0 での他 0.0 その他 0.0 地 街路	-3.0 -3.0 -3.5 0.0
(9) 指定基準地 (10)	指定基準 がらの検討 1 対線 前 年間 対象 がらの検討 1 対線継標準 前 基 同一:	番号 長野原-1 格 11,700 基地番号 基準地の価格 基準地の検討 競響地が共現 地点である。 は地点である。 は地点である。 は地点である。 は地点である。 は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、は、	円/㎡ 円/㎡ 代表標準	修正 [ 98.9 ] 100 時点 修正 [ ] 100 ま,300 円/r 集地等と 対	100	因の比較 100 90.8] 地域要因の比較	要因の 比較 103.0 ] 100 個男因 (個別因の 比較 ] 100 「可域の地概 (原町の での地概) 「原町では 層町では 層町では 一般では 一般では 一般では 一般では 一般では 一般では 一般では 一般	の規準 (円/ 13 対象基準 (円/ 8 0 %別 (円/ が は は (限/ に で に で に で に で に で に で に り に り に り に り	(面㎡) ,000 準価㎡ 山を と伴 内訳 ・	準化補正 標準化補正 野地 来性 そ。域 かの低交環画行の街交環画行の北部 ら低	通境地政他路通境地政他部形 の既は はさ ばさ がんしょう かんしゅう はんしゅう かんしゅう かんしゅう かんしゅう かんしゅう かんしゅう はんしゅう かんしゅう はない ない はない ない な	0.0 0.0 0.0 域要因 で環行のの 0.0 地域要因 地域要因 も も も も も も も も も も も も も も も も も も も	-3.0 -3.0 -3.5 0.0 0.0

別記様式第6

# 鑑定評価書 (令和3年地価調査)

令和 3年 7月 13日提出 長野原(県)-2 宅地-1

基準地番	号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鈴	監定士事務所	
長野原(県	)-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	石田 寛	印
鑑定評価	 額		4,760,000 円	1	m³当たりの価格		4,300 円/m

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 12日	(6)	[令和 3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 3年 4月 15日	(5)価格の種類	正常価格	(6)路線価		1.1 10
(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

		定の理由の要旨													
(1) 基	所在及び地積 「住居表示	+ + +   + + + + + + + + + + + + + + +	長野原町	大字応桑	字田通原 1	5 4 3 番	1 8			地積 (㎡)	1,1	08	法令	♪上の規制	等
基準地	形状	敷地の利用の	現況	周辺の土地の利用 接面道路の状の状況			直路の状況	划	供給		な交通施 の状況	設との	(都) (70, 400)		
	台形 1.2:1	住宅 W1	1	中規模の 畑が混在 <sup>・</sup> 域	農家住宅、 する住宅地	東6.5㎜背面道	〕道、	<u>가</u> 下	K道、 F水	羽根尾 8.7km			(その他 (70,	,	
(2)	範囲	東 300 m、西	50	m、南 1	50 m、北	, 100 m	標準的	内使用	用 農家	k住宅地					
近	標準的画地の	D形状等	間口 約	] 40	m、奥行 約	35.0	m、規模	ŧ	1,40	00 ㎡稻	度、形物	犬 ほ!	ぎ長方用	纟	
近隣地域	地域的特性	特記 落地域 	に位置す	する農家集	街 6	萨方位北 . 5 m町道		通	羽根尾 南西方	駅 8.7km			(都) (70, 3	390 )	
-		事項	<del>-</del> > 1	> 1161-	路:			設	<b>Æ</b> <del>7.7.</del> 1.1L	.1-4	7 ===	規制		/= / <del>- /- /-</del>	/IF 4 1 -
	地域要因の 将来予測	南部高台の農地て推移していく	を中心でものとう	こりる地場 予測する。	似中に辰多	は出も寺か	只任 9 る	辰多:	<b>耒洛</b> 地	以外での	る。需要	は水正	出り C 1四1	川は ト洛	原門に
(3)	最有効使用の判定	農家住宅地						(4)₹	対象基準	進地 7	 方位				+2.0
(5)	鑑定評価の手法 取引事例比較法		比準何	西格		4,300				方路				0.0	
(	の適用	収益還元法	収益値	益価格 / 円/m²											
		原価法	積算個	西格 ————		/ 円/㎡									
		開発法	開発法	去による値	西格	/	円/㎡								
(6)	市場の特性	同一需給圏は西 住民が大半を占 ほとんど見られ 画地規模は大小	毛地区 <i>0</i> め、農家 ず、過政 様々であ	D郡部に存 家集落地域 棟的傾向に あるので取	する農家住 成の市場は新 より需要に 双引の中心値	宅を中心 ਜ規参入者 は弱含みで 動格帯を把	とする住 が乏しい あるが、 握するこ	宅地ため底堅	域であ 限定的 さ 困難で	る。主:  な取引  られる。  ある。	たる需要 こ留まっ ようにな	者は長! ている。 ってき!	野原町  。分譲( た。土 <sup>)</sup>	に居住す 住宅地の 地取引に	る地元 供給は おける
`	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	格は求められな	かった。	は自用目 よって、	的が支配的 指定基準地	である。 9等との検	一方、当 討を踏ま	該地	域では 実証性	共同住 の高い	宅等の収 北準価格	益物件 を採用	は見い7 し、鑑7	だせず、 定評価額	収益価 を上記
(8) 公夫		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	Ì Э О	付象基 <sup>2</sup> の規準( (円/	準地 価格 内 ㎡) 訳	標 街路 準 交通 環境	通	0.0 地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境	-4.0 -3.0 -4.0	
価 格 を た	規 価 標準地番号 準格 <u>嬬恋-1</u> 公示価格 た 3,800 円/㎡			[ 99.4 ] 100	100 [ 100.0 ]		[ 102.0 ] 100			,310	近 その	政 他	0.0 0.0 0.0 0.0	その他	0.0
(9) 指 <i>た</i>	指定基から	準地番号 高山(県)-1		時点 修正	時点 標準化 修正 補正		個別的 要因の 比較		付象基準 の比準( (円/	価格 内	標 街路 準 交通 環境	通	0.0 地 街路 0.0 域 交通 0.0 署 環境 +	0.0 +2.0 +75.0	
指定基準地	の 前年指定基準地の価格 討 7,700 円/㎡		]/m²	[ 98.1 ] 100	100 [ 100.5 ]	100	100 [102.0]			補   画地   +0.5			行政その他	0.0	
(10) 登林道(旧本等が	# # # # # # # # # # # # # # # # # # #	基準地の検討 続 新規 票準価格 動が共通地点(代ける。 である場合 表標準地 標	<b></b> 表標準		形成要因の	一般的 [ 要 因 [ 要 因	南業は農地に	地域は概ねが、農業では、	は別荘 終了。 家住宅 需要は	を中心  が多くる 限定的	京野。北 こ地域が を占める である。	部地域I 形成さ	は戸建( れている	主宅を中/ る。ダム! 変動要因:	関連事
	公示(	西格	半年間	円/㎡ U 要 因 J ·································				割けるない。							