

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	須田不動産鑑定事務所
川場(県)-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 吉澤 卓 印
鑑定評価額	4,800,000 円	1㎡当たりの価格	11,600 円/㎡	

## 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8日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月17日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	1.0 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	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1960番3外				地積 (㎡)	414	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		都計外			
	台形 1:1.2	住宅 W2	住宅のほか店舗、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 11km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 40 m、南 300 m、北 300 m			標準の使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 20.0 m、奥行約 20.0 m、規模			400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	公共公益施設に近い農村住宅地域	街路	標準方位 北 8.5 m 県道	交通施設	沼田駅 北東方11km	法令 都計外 規制			
	地域要因の将来予測	農地の間に農家住宅、戸建住宅等が散在する県道沿いの農村住宅地域で、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は先細り傾向のため、地価は下落傾向で推移すると予測される。									
(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 11,600 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。公共公益施設に接近し、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先細り傾向にあるため、地価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、土地が300～500万円、新築の建売譲渡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	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 -1.0 環境 +55.0 行政 +3.0 その他 0.0
	標準地番号 沼田-3	[ 99.2 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 150.2 ]	[ 100.0 ] 100	11,600					
	公示価格 17,700 円/㎡										
(9) 指定基準地の検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	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	地域要因	街路 -5.0 交通 -2.0 環境 +63.0 行政 0.0 その他 0.0
	沼田(県)-5	[ 98.3 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 151.8 ]	[ 100.0 ] 100	11,600					
	前年指定基準地の価格 17,900 円/㎡										
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規		前年標準価格 11,700 円/㎡		-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/㎡				
	変動率	年間 -0.9 %	半年間 %	[ 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。 [ 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、特段の変動要因はみられない。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	須田不動産鑑定事務所
川場(県)-2	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 吉澤 卓 印
鑑定評価額	5,940,000 円	1㎡当たりの価格	7,400 円/㎡	

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8日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月17日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	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				地積 (㎡)	803	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	都計外				
	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	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 200 m			標準の使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 30 m、奥行約 25 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	街路	基準方位	交通施設	沼田駅 北東方12.8km	法令 都計外 規制				
	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先細り傾向のため、地価は下落傾向で推移すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定	農家住宅地				(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	7,400 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、今後も地価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500㎡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、人口減と高齢化の影響から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	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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -5.0
	標準地番号 沼田-3							交通 0.0	環境 0.0	交通 +6.0	
	公示価格 17,700 円/㎡	[ 99.2 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 234.9 ]	[ 100.0 ] / 100	7,400		画地 +1.0	行政 0.0	環境 +126.5	
								行政 0.0	その他 0.0	行政 +3.0	
								その他 0.0		その他 0.0	
(9) 指定基準地	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -5.0
	沼田(県)-5							交通 0.0	環境 0.0	交通 +5.0	
	前年指定基準地の価格 17,900 円/㎡	[ 98.3 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 237.9 ]	[ 100.0 ] / 100	7,400		画地 0.0	行政 0.0	環境 +138.5	
								行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	
								その他 0.0		その他 0.0	
(10) 対象標準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[ 一般的要因 ]	[ 地域要因 ]	[ 個別的要因 ]	県北東部の山間に位置する村。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。			
	前年標準価格	7,450 円/㎡						村中心部からはやや遠隔で、武尊山麓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みられない。			
	-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						個別的要因に変動はない。			
	標準地番号	円/㎡									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%						