

# 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
中之条(県)-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	12,200,000 円	1㎡当たりの価格	25,400 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	吾妻郡中之条町大字伊勢町字上原657番7外				地積 (㎡)	480	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)2中専 (60, 200)				
	1:1.5	住宅 W1	中規模一般住宅が多い区画整理済の住宅地域	南6m町道	水道、下水	中之条 640m	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 100 m		標準の使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 19.1 m、奥行約 24.8 m、規模 480 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	国道353号バイパスへのアクセスが良好な閑静な住宅地域	街路	標準方位 北 6 m町道	交通施設	中之条駅 東方640m	法令 規制 (都)2中専 (60, 200)			
	地域要因の将来予測	駅に近く良好な住宅地域であるが、人口減少、少子高齢化による不動産需要の減退から、不動産需要は今後も弱含みで推移すると予測する。									
(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	25,400 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、中之条町を中心とする吾妻郡内の住宅地域一円である。需要者の中心は吾妻郡内の勤労者層が大半を占め、県外からの転入は少数である。取引の中心となる価格帯は、土地は300㎡程度で700万円から900万円が中心であり、新築建売住宅の物件は、見当たらない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の類似地域の取引事例を採用し、当該事例に適切な補修性を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的な価格であり、説得力を有している。収益価格については自己使用を中心とする住宅地域であり、賃貸需要が乏しく投資採算性による取引がなされていないことから、収益還元法は適用しない。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標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	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	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	[ ]	100	100	[ ]	100					
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +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 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	中之条(県)-4 前年指定基準地の価格	[ 96.8 ]	100	100	[ 103.0 ]	25,400					
	24,700 円/㎡	100	[ 103.0 ]	[ 94.0 ]	100						
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[ 一般的要因 ] 県内の景気は、人口減少、高齢化等を背景に、区画整理地、中心部等の一部の地域を除いては地価は下落傾向が続いている。						
	前年標準価格	26,000 円/㎡			[ 地域要因 ]	人口の減少に歯止めがかから無い状況。生産人口が減少しつつあり、高齢化も進んでおり、地価は下落傾向にある。					
	-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 ]	個別的要因に変動はない。						
	代表標準地 標準地	標準地番号									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	-2.3 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
中之条(県)-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	4,380,000 円	1㎡当たりの価格	6,100 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	吾妻郡中之条町大字小雨字南684番1				地積 (㎡)	718 ( )	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 (その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 30 m、南 220 m、北 180 m 標準の使用 戸建住宅地					標準的画地の形状等	間口 約 25 m、奥行 約 28 m、規模 700 ㎡程度、形状 台形			
	地域的特性	特記事項	旧六合村の中心部に所在する住宅地域	街路	標準方位 北 7.4 m 国道	交通施設	長野原草津口駅 北西方8km	法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)		
	地域要因の将来予測	人口の減少、少子高齢化により過疎化が進んでおり、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 方位 +0.5 角地 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 6,100 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	同一需給圏は吾妻郡内の住宅地域一円である。典型的な市場参加者は、吾妻郡内の勤労世帯、地縁的な繋がりが有る者が多く、他県からの新規参加者はほとんどいない。宅地分譲はほとんど見られず、人口減少、少子高齢化により需要は限定的であることから、地価は下落が続いている。土地取引における画地規模は大小様々であるため中心価格帯を把握するのは困難である。また、建売住宅の販売は、ほとんど見当たらない状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、吾妻郡内の住宅地の事例を採用し、当該事例に適切な補修性を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的な価格であり、説得力を有している。収益価格については自己使用を中心とする住宅地域であり、賃貸需要が乏しく投資採算性による取引がなされていないことから、収益還元法は適用しない。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用し、代表標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	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +0.5 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[ ]	100	100	[ ]	100					
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +0.5 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +19.5 行政 0.0 その他 0.0
	高山(県)-1 前年指定基準地の価格	[ 98.6 ]	100	100	[ 100.5 ]	6,110					
(10) 対年間の標準価格等	-1 対象基準地の検討										
	継続 新規										
対年間の標準価格等	前年標準価格	6,300 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										
対年間の標準価格等	代表標準地 標準地										
	標準地番号										
対年間の標準価格等	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間 -3.2 %	半年間 %								
(10) 対年間の標準価格等	一般的な要因	県内の景気は、人口減少、高齢化等を背景に、区画整理地、中心部等の一部の地域を除いては地価は下落傾向が続いている。									
	地域要因	六合支所に近く、吾妻郡の住宅地の中では利便性が良好な地域ではあるが、過疎化が進み土地需要は弱い状況にある。									
	個別的要因	個別的要因に変動はない。									

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	1,850,000 円		1㎡当たりの価格		7,250 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡	
(2)実地調査日	令和5年6月15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		吾妻郡中之条町大字大塚字仲村1639番7			地積(㎡)	255	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 (その他) (土砂災害警戒区域)					
	1:1	住宅LS2	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	範囲	東50m、西30m、南20m、北50m			標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約16.0m、奥行約16.0m、規模			255㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項	郊外山間部に近接する住宅団地	街路	標準方位北4m町道	交通施設	中之条駅北東方5.5km	法令規制	都計外(土砂災害警戒区域)				
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	7,250 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180～300万円程度、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	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	[ ]							
(9)指定基準地の検討	指定基準地番号	高山(県)-1	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	
	前年指定基準地の価格	7,400 円/㎡	[ 98.0 ]	100	100	[ 100.0 ]	7,250						
			100	[ 100.5 ]	[ 99.5 ]	100							
(10)対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	7,500 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	-3.3 %	半年間	%									
	変動状況	<p>[ 要因 ] 一般的</p> <p>[ 要因 ] 地域</p> <p>[ 要因 ] 個別的</p> <p>コロナ禍の影響は薄れ、景気は回復基調にあるものの、中之条町は人口減少及び高齢化が顕著であり地価は下落傾向を示している。</p> <p>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。</p> <p>個別的</p> <p>個別的要因の変動は特に無い。</p>											

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes details for 中之条(県)-4, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 石川 健太郎.

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 dates like 令和5年7月1日 and 令和5年6月15日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「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, 比準価格 23,900 円/m². (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: 代表標準地 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定からの検討: 指定標準地番号, 前年指定標準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格 24,700 円/m², 変動率 年間 -3.2%, 半年間 %.