

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	有限会社君島不動産鑑定士事務所	
中之条(県)-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	君島 准逸 印
鑑定評価額	12,900,000 円		1㎡当たりの価格	26,800 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10日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月11日	(5)価格の種類	正常価格		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) (その他)				
	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						
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西150m、南150m、北100m			標準的使用	低層住宅地						
	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										
	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	土地区画整理済の居住環境が良好な住宅地であり、新型コロナウイルスの影響は見られないが、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	26,800 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も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	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) 指定からの検討	指定基準地番号	中之条(県)-4	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	26,300 円/㎡	[ 97.0 ]	100	100	[ 103.0 ]	26,700					
(10) 対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		27,500 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 ] 個別的な要因に変動はない。			
	-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	標準地番号	公示価格	円/㎡					
	変動率	年間	-2.5 %	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	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	君島 准逸 印
鑑定評価額	4,670,000 円		1㎡当たりの価格		6,500 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10日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(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20m、西30m、南220m、北180m				標準的使用	戸建住宅地					
	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										
	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	基準方位北7.4m国道	交通施設	長野原草津口駅北西方8km	法令 都計外(土砂災害警戒区域) 規制				
(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 方位 角地	0.0 +0.5 0.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	6,500 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ので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、指定基準地との検討を踏まえ、実証性の高い比準価格を採用し、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	[ ]	100					
(9)指定からの検討	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	7,700 円/㎡	[ 98.1 ]	100	100	[ 100.5 ]	6,510					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	6,750 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	-3.7 %	半年間	%							
	変動状況	<p>[ 要因 ] 少子高齢化により人口減少が顕著であるが、ピエンナーレなどを核とする観光事業に力を注いでいる。</p> <p>[ 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。</p> <p>[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。</p>										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
中之条(県)-3	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次 印
鑑定評価額	1,990,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	7,800 円/m <sup>2</sup>	

## 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9日	(6)路線価又は倍率 倍率種別	[令和3年1月]	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和3年6月7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	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 (m <sup>2</sup> )	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			
	1:1	住宅 L S 2	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	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 30 m、南 20 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模 250 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項	郊外に開発された住宅団地	街路	基準方位北 4 m町道	交通施設	中之条駅 北東方5.5km	法令規制	都計外	
	地域要因の将来予測	人口減少や少子高齢化が続く中、市街地から遠いこともあり新たな住宅建設は限定的となっている。特段の開発動向はなく、現状維持ないし衰退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	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	7,800 円/m <sup>2</sup>			内訳				
	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	同一需給圏は中之条町及び周辺町村を含む山あいの住宅地域一円である。需要の中心は中之条町及び周辺町村在住の地元地縁者である。一般的な住宅地需要はより利便性の高い市街地近郊であり、山あいの地域の住宅地需要は限定的である。そのため、実需は殆ど見込めない地域であり地価は弱含みが続いている。市場の中心価格帯は土地は300万円程度、新築戸建物件は殆ど見当たらない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例から求めたもので、実証性のある価格である。収益還元法は、基準地が郊外の住宅地域内であり、賃貸需要が少なく賃貸市場が成立していないため、適用を見送った。基準地は低層戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	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/m <sup>2</sup> )	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 +3.0 交通 +9.0 環境 +38.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[ 99.1 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 154.9 ]	[ 100.0 ] 100	7,760				
(9) 指定からの検討	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/m <sup>2</sup> )	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 +3.0 交通 +5.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[ 98.1 ] 100	100 [ 100.5 ]	100 [ 96.3 ]	[ 100.0 ] 100	7,800				
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況 形成要因	[ 一般的要因 ] 過疎化傾向にあり、不動産需要に乏しい。また山間部の地域の不動産取引は、新型コロナウイルス感染症による影響はほとんどない。					
	-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	前年標準価格 8,100 円/m <sup>2</sup>			[ 地域要因 ] 既存の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。				
	標準地番号	公示価格 円/m <sup>2</sup>			[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	-3.7 %	半年間	%					

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	株式会社海老沼不動産鑑定		
中之条(県)-4	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士	海老沼 宏次	印
鑑定評価額		5,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格		25,500 円/m <sup>2</sup>	

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9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和3年6月7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字山崎642番3			地積 (m <sup>2</sup> )	196	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)1住居 (60, 200)						
	台形 1.2:1	住宅 W2	一般住宅のほか医院、事務所が混在する役場に近しい住宅地域	南5.3m町道	水道、下水	中之条 1.4km		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 80 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 13 m、規模 200 m <sup>2</sup> 程度、形状 ほぼ整形												
	地域的特性	特記事項	町内中心部近郊の既存の住宅地域	街路	標準方位北 5.3m町道	交通施設	中之条駅 北西方1.4km	法令規制	(都)1住居 (60, 200)					
	地域要因の将来予測	人口減少や少子高齢化が続く中、新たな住宅建設は散発的で限定的となっている。特段の開発動向はなく、現状維持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	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		25,500 円/m <sup>2</sup>										
	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	同一需給圏は中之条町や東吾妻町内の市街地近郊及びその周辺の住宅地域一円。主たる需要者は当町や周辺市町在住のなどの自己所有住宅の取得を目的とした勤労者である。市街地に近いため宅地の集積度が相対的に高いが、土地取引は比較的少なく、需給動向は低位安定傾向にある。市場の中心価格帯は土地は400~600万円程度、新築戸建物件は少なく中心価格帯の把握は困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例が得られ、実証的な価格である。収益還元法は、標準地の規模等の理由により適切な共同住宅を想定することが困難であるため、適用を見送った。基準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、同一需給圏内の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、地価公示標準地との検討を踏まえ、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/m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	中之条-2					25,600		街路	0.0	交通	0.0	環境	+1.0
	公示価格	24,900 円/m <sup>2</sup>	[ 98.6 ] / 100	100 / [ 102.0 ]	100 / [ 97.0 ]	100		画地	+2.0	行政	0.0	その他	0.0	
(9) 指定からの検討	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/m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/m <sup>2</sup>	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	100			画地		行政		その他	
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		26,300 円/m <sup>2</sup>		変動状況 価格形成要因の	[ 一般的要因 ] 従来より取引が少ないため、新型コロナウイルスの影響は限定的である。				
	-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		標準地番号		円/m <sup>2</sup>			[ 地域要因 ] 既存の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。				
	公示価格		円/m <sup>2</sup>		変動率		年間 -3.0 % 半年間 %			[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。				