

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月11日提出
安中(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 石田不動産鑑定士事務所
安中(県)-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	7,500,000 円	1㎡当たりの価格	30,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月9日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		安中市安中二丁目字地尻2 4 9 6 番 9 「安中2 - 2 - 2 5」				地積 (㎡)	250 ()	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)	
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域		南西6m市道	水道、 下水	安中 2.8km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲		東 230 m、西 100 m、南 50 m、北 150 m				標準的使用		低層住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模				250 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 事項	市街地中心部の市役所に近 い住宅地域		街 路	基準方位北、 6 . 0 m市道	交通 施設	安中駅 南西方2.8km		法令 規制	(都) 2 中専 (60, 200)
	地域要因の 将来予測		市内において住環境、利便性が良好な住宅地として成熟しており、安中市役所の庁舎移転及び西毛広幹道の進捗による期待感が高まっている。これら地域要因の変化の兆しから地価は安定傾向にて推移するものと予測する。								
(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 <			

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月11日提出

安中(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 石田不動産鑑定士事務所
安中(県)-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	4,170,000 円	1㎡当たりの価格	5,070 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月9日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		安中市松井田町高梨子字平 1 2 6 4 番 2 外				地積 (㎡)	822 ()	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) (70, 200)			
	1.5:1	住宅 W2		農家住宅と一般住宅が混在する農村集落地域		南西6m市道	水道	西松井田 2.8km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲		東 120 m、西 250 m、南 50 m、北 40 m		標準的使用		戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 35 m、奥行 約 23 m、規模		800 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	地域的特性	特記事項	山間部に位置する過疎化傾向の農家集落地域		街路	基準方位北、6 m市道		交通施設	西松井田駅 北東方2.8km		法令規制	(都) (70, 200)	
	地域要因の将来予測		山間農家集落地域で特段の変動も見られず、利用状況は今後とも現状維持傾向にて推移すると予測する。過疎化等の影響により、地価は長期的な観点から下落傾向が続くものと見られる。										
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 5,070 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		同一需給圏は西毛地区の農家集落地域を中心とし標準住宅地域又は混在住宅地域を含む住宅地域である。主たる需要者は西毛地区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加者が乏しいため限定的な取引に留まっている。過疎的傾向により需要は弱く、地価は弱含んでいる。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。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		当該地域内での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、標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通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	□ 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0	
	標準地番号 嬌恋-1								交通 0.0	交通 -6.0			
(9) 指定からの検討	公示価格		[100.0]	100	100	[101.0]	5,080	標準化補正	環境 0.0	環境 -18.5			
	3,700 円/㎡		100	[100.0]	[73.5]	100			画地 0.0		行政 0.0		
									行政 0.0		その他 0.0		
									その他 0.0				
(10) 対象標準地の検討	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]			交通 0.0	交通 0.0			
(10) 対象標準地の検討	円/㎡		100	[]	[]	100			環境 0.0	環境 0.0			
								画地 0.0	行政 0.0				
								行政 0.0	その他 0.0				
								その他 0.0					
(10) 対象標準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[一般的要因] 景気は緩やかな改善基調にある。県平均と比較して総人口減少率が高い当市では投資対象は見出しにくい。								
	■ 継続 □ 新規				[地域要因] 山間部の住宅地に対する需要は乏しく、今後とも需給は弱含みにて推移するものと予測する。								
	前年標準価格 5,150 円/㎡				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	-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												
(10) 対象標準地の検討	□ 代表標準地 □ 標準地			価格変動要因の									
	標準地番号												
	公示価格												
	円/㎡												
(10) 対象標準地の検討	変動率	年間	-1.6 %	半年間	%								

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 11日提出
安中(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
安中(県)-3	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 恵洋
鑑定評価額	4,180,000 円		1 m ² 当たりの価格	20,200 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 9 日	(6)路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 16 日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		安中市磯部一丁目字二本木 5 8 番 1 「磯部 1 - 1 1 - 3 5」				地積 (㎡)	207 ()	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 住居 (60, 200)	
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅を中心に、 駐車場等の介在する既成の住宅地域		南4.5m市道	水道	磯部 520m		(その他) (60, 180)	
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 150 m、南 60 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	温泉街に近い既成住宅地域		街路	基準方位北 4.5 m市道	交通施設	磯部駅 北西方520m	法令規制	(都) 2 住居 (60, 180)
	地域要因の将来予測		温泉街に近いが、その影響は殆ど見られていない既成の住宅地域で、当面は現状維持傾向にて推移するものと予測する。周辺の環境の変化は少なく、地価は今後暫く下落が続くものと推測する。							
(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	+5.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 20,200 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	同一需給圏は安中市及び周辺市町村に存する住宅地域である。需要者は同圏域に在住又は勤務する自己住居を目的とした一次取得者が中心で、他の地域からの転入は少ない。磯部温泉に近い位置関係にはあるが、その恩恵を受けることは少ない既成住宅地で、市街地等から遠隔にあり利便性にやや難点も見られ需要は弱含みである。市場の中心的な価格帯は土地は300㎡程度で500～600万円程度、新築住宅を含む場合は2000万円台前半が中心となる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街地から遠い住宅地域で、賃貸需要が乏しく且つ画地規模が小さいため賃貸物件を想定することが現実的でないため、収益価格は試算しない。居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。尚、当該決定額は代表標準地との均衡を得ており妥当であると判断される。									
(8) 公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 安中-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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +3.0 環境 +42.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 30,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [104.0]	100 [149.2]	[105.0] 100	20,300				
(9) 指定基準地からの検討	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/㎡)	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 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 20,400 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/㎡			価格変動要因の 形成要因	[一般的要因]	高崎市のベッドタウン化が進み、一部の国道沿いの商業地以外は、中心地を含み衰退が顕著である。住宅地は市内に散在している。				
					[地域要因]	宅地開発等の動きもほぼ見られず、温泉街に近いがその影響を受けることも少なく、需要は低迷している。				
					[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
変動率		年間 -1.0 %	半年間 %							

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 11日提出
安中(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱岡田不動産鑑定事務所
安中(県)-4	群馬県	第 2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰
鑑定評価額	5,340,000 円		1 m ² 当たりの価格	20,600 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 10 日	(6)路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 15 日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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		安中市板鼻字稲荷木 1 3 9 0 番 2				地積 (㎡)	259 ()	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)				
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅を中心に農家住宅が介在し、農地も見られる住宅地域	南4.3m市道	水道、下水	安中 2.1km		(その他) (60, 172)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 70 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 18 m、規模 270 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	緩傾斜地勢に一般住宅や農家住宅が建ち並ぶ住宅地域	街路	基準方位 北 4.3 m市道	交通施設	安中駅 北東方2.1km	法令規制	(都) 2 中専 (60, 172)			
	地域要因の将来予測	やや丘陵地勢の既成住宅地域であり、需要はやや弱含みなことから、地価は下落傾向にて推移していくものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 20,600 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 9,930 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	同一需給圏は安中市の比較的東部に所在する住宅地域と把握した。需要者は安中市居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。宿場町であった板鼻地区の中心部に近く、かつては需要もあった地域であるが、既成商業地の衰退から、需要はやや低迷している。土地は 2 0 0 ㎡程度で、4 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は 2 , 0 0 0 万円前後の物件が需要の中心。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。周辺には共同住宅も見られるが、その数は少なく、賃貸市場では土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、収益価格を参酌し、代表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) 公示価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 安中-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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +5.0 環境 +36.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 30,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [147.1]	[105.0] 100	20,600					
(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/㎡)	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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 20,800 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/㎡				価格変動要因の	一般的要因 高崎市の衛星都市として発展。国道 1 8 号線が幹線道路として機能している。農業や観光が主産業であるが、新たな産業創出が課題。 地域要因 丘陵地性の住宅地で需要はやや弱く、地価下落傾向が続く。 個別的要因 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	-1.0 %	半年間		%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社
安中(県)-5	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	3,920,000 円		1㎡当たりの価格	9,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 9日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 18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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		安中市松井田町五料字平4 5 9 番				地積 (㎡)	435 ()	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) (70, 200)			
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅、農家住宅、 店舗兼住宅等が混 在する住宅地域		北東6.5m市道	水道	西松井田 1.9km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 160 m、南 20 m、北 30 m		標準的使用		戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 20 m、規模		360 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	松井田地区西部の住宅地域		街 路	基準方位北 6 . 5 m市道	交通 施設	西松井田駅 北西方1.9km		法令 (都) (70, 200) 規制			
	地域要因の 将来予測	生活利便性や居住環境が相対的に劣る住宅地域で、特に大きな変動はなく、今後も現状維持にて推移すると予測する。 地価は下落傾向にて推移すると予測する。											
(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 +0.5					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		基準価格		9,000 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	同一需給圏は安中市の旧松井田町を中心とする郊外の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした3 0 代から4 0 代前後の第一次取得者層及び地縁関係者。生活利便性や居住環境が相対的に劣る住宅地域であり、居住環境等良好な地域への選好性等から需要は低迷。市場での中心価格帯は画地規模3 6 0 ㎡程度で土地は3 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は2 , 3 0 0 万円程度である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺には共同住宅は殆ど見受けられず戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、賃貸需要が乏しく、市場性を有する賃貸用の共同住宅の想定が困難であるため収益価格は求められなかった。よって、実証的な基準価格を採用し、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とおり決定した。												
(8) 公 規 価 示 準 と し た 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 安中-5		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 -2.0		
	公示価格 16,900 円/㎡		[99.1] 100	100 [101.0]	100 [185.2]	[100.5] 100	9,000		交通 0.0		交通 0.0		
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 富岡(県)-5		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	環境 0.0	地域 要因	環境 +89.0		
	前年指定基準地の価格 8,000 円/㎡		[98.1] 100	100 [101.5]	100 [86.1]	[100.5] 100	9,030		画地 +1.0		行政 0.0		
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 9,150 円/㎡		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因]	景気は回復傾向にあるが先行き不透明。西毛地区の中核都市。人口は減少傾向。旧郡部を中心に過疎化が進行。								
	-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/㎡				[地 域 要 因]	一般住宅、農家住宅、店舗兼住宅等が混在する住宅地域で、 需要は低迷。特に大きな変動はない。							
	変動率 年間 -1.6 % 半年間 %					[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	群馬土地株式会社
安中(県)-6	群馬県	第 2	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	3,950,000 円		1 m ² 当たりの価格	18,200 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 9日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円/m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 18日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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		安中市松井田町新堀字社宮司 3 0 1 番 3 外				地積 (㎡)	217 ()	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 1:1.2	住宅 W2	中学校に近い一般住宅を中心とする地域		南5.5m市道	水道	西松井田 700m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 240 m、西 70 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模		200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	松井田地区中心部西側の住宅地域		街路	基準方位北 5.5 m市道		交通施設	西松井田駅 東方700m		法令 (都) 1 住居 (60, 200) 規制	
	地域要因の将来予測		生活利便性や居住環境が相対的に劣る住宅地域で、特に大きな変動はなく、今後も現状維持にて推移すると予測する。地価は下落傾向にて推移すると予測する。									
(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 18,200 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	同一需給圏は安中市の旧松井田町を中心とする郊外の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした30代から40代前後の第一次取得者層及び地縁関係者。生活利便性や居住環境が相対的に劣る住宅地域であり、居住環境等良好な地域への選好性等から需要は低迷。市場での中心価格帯は画地規模200㎡程度で土地は400万円程度、新築の戸建住宅は2,400万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅は殆ど見受けられず戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、賃貸需要が乏しく、市場性を有する賃貸用の共同住宅の想定が困難であるため収益価格は求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、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 標準地番号 安中-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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 30,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [163.2]	[103.0] 100	18,200					
(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/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 18,500 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 景気は回復傾向にあるが先行き不透明。西毛地区の中核都市。人口は減少傾向。旧郡部を中心に過疎化が進行。						
	-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/㎡					[地域要因] 中学校に近い一般住宅を中心とする住宅地域で、需要は低迷。特に大きな変動はない。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 -1.6 % 半年間 %											