

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
長野原(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	1,780,000 円		1 m ² 当たりの価格	11,800 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 8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 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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		吾妻郡長野原町大字長野原字遠西 5 2 番 3				地積 (㎡)	151 ()	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, 400)					
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅等が建ち並 ぶ傾斜地の住宅地域		東6.3m町道、 北側道	水道、 下水	長野原草津口 1.4km		(その他) (70, 378)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 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 10.0 m、奥行 約 15.0 m、規模				150 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	国道背後に位置する既成住 宅地域		街 路	基準方位北、 6 . 3 m町道	交通 施設	長野原草津口駅 北西方1.4km		法令 規制			(都) (70, 378)		
	地域要因の 将来予測		人口減少による過疎化により、当該地域の地価は下落傾向が続くと予測する。												
(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 角地		+2.0 +1.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				11,800 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	同一需給圏は吾妻郡及びその周辺市町村の住宅地域である。主たる需要者は長野原町に居住する地元住民が中心である。高齢化が進む地域のため需要は少なく、土地取引は低調に推移している。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。建売分譲住宅の市場は需要が乏しく成立していない。														
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	長野原町内での土地取引は自用目的が中心である。当該地域では共同住宅等の収益物件はほとんどなく、賃貸を想定することは現実的ではないため、収益還元法は適用しない。以上より、公示地との検討を踏まえ、実証性の高い比準地価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公示 価格 とし た	規格 価格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 長野原-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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 -3.0 -1.0 0.0 0.0 0.0
		公示価格 10,900 円/㎡		[99.1] 100	100 [101.0]	100 [93.1]	[103.0] 100	11,800		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 -3.0 -1.0 0.0 0.0 0.0
(9) 指定 基準 地 の 検 討	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	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	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			標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 12,100 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 成 形	[一般的 要 因]	県内の地価動向は、人口減少が続いている地域が多く山間部を中心に下落傾向にはあるが、下落幅が縮小傾向にある。							
		-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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	低層住宅を中心とする旧来からの既成住宅地であるが、人口減少による需要の低下が認められ、繁華性が低い状況が続いている。							
		変動率 年間 -2.5 % 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	株式会社 南陽舎
長野原(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	4,430,000 円		1 m ² 当たりの価格	4,000 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 8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 24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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		吾妻郡長野原町大字応桑字田通原 1 5 4 3 番 1 8					地積 (㎡)	1,108 ()	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, 400)			
	台形 1.2:1	住宅 W1		中規模の農家住宅、畑が混在する住宅地域		東6.5m町道、背面道	水道、下水	羽根尾 8.7km		(その他) (70, 390)			
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 50 m、南 150 m、北 100 m					標準的使用	農家住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 40 m、奥行 約 35.0 m、規模 1,400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	南部高台に位置する農家集落地域		街路	基準方位 北 6.5 m町道	交通施設	羽根尾駅 南西方8.7km		法令規制	(都) (70, 390)		
	地域要因の将来予測		農家住宅等が点在する農家集落地域である。人口減少により、地価は今後も下落を続けると予測する。										
(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 二方路		+2.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 4,000 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	同一需給圏は長野原町及びその周辺市町村の農家住宅を中心とする住宅地域である。主たる需要者は長野原町に居住する地元住民である。分譲住宅地の供給は見られず、過疎化により需要は弱い。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。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	長野原町内での土地取引は自用目的が中心である。当該地域では共同住宅等の収益物件はほとんどなく、賃貸を想定することは現実的ではないため、収益還元法は適用しなかった。以上より、公示地との検討を踏まえ、実証性の高い比準地価格を採用し、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 標準地番号 嬌恋-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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -4.0 交通 -3.0 環境 +1.5 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 3,700 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [94.5]	[102.0] 100	3,990						
(9) 指定基準地	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 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 +2.0 環境 +76.5 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 7,200 円/㎡		[98.6] 100	100 [100.5]	100 [180.0]	[102.0] 100	4,000						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 4,070 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 県内の地価動向は、人口減少が続いている地域が多く山間部を中心に下落傾向にはあるが、下落幅が縮小傾向にある。							
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 農地、農家住宅が多くを占める地域で特段の変動要因も見当たらず、需要は限定的である。							
	変動率 年間 -1.7 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							