

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
嬬恋(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	3,590,000 円		1㎡当たりの価格	13,800 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 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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		吾妻郡嬭恋村大字三原字下川原 8 7 6 番 6				地積 (㎡)	260 ()	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 1:2	住宅 W2	一般住宅、事業所等 の混在する公共施設 に近い住宅地域		南5m村道	水道、 下水	万座・鹿沢口 840m		(その他) (土砂災害警戒区域)							
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 60 m				標準的使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 20 m、規模				250 ㎡程度、形状 台形									
	地域的特性	特記 事項	公共施設に近接する一般住 宅、事業所等が中心の混在 住宅地域		街 路	基準方位北、 5 m村道	交通 施設	万座・鹿沢口駅 北東方840m		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、事業所等が混在する住宅地域で、一定の集積が認められるものの周辺環境に変化はなく特段の変動も見られ ない。近年地価は下げ止まりつつあるが長期的には緩やかな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		+1.5				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				13,800 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		同一需給圏は嬭恋村及び西毛地区内の市町村に存する中小規模一般住宅を中心とする住宅地域である。主たる需要者は 嬭恋村に居住する地元住民が大半を占めるが、新規参入者が乏しいことから限定的な取引に留まっている。嬭恋村は農 業が堅調であり、地価は弱含みながらも近年の下落幅は数年前よりも縮小している。市場の中心価格帯は土地は3 0 0 ㎡程度で4 0 0 万円程度、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。アパート等の賃貸物件は殆んど見られず、賃貸市場も成立してい ないため収益価格は求められなかった。よって、指定基準地等との検討を踏まえ、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	規 格 と し た 価 格	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		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 []	[] 100									
(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	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 0.0 -16.5 0.0 0.0 0.0
		長野原(県)-1														
		前年指定基準地の価格 12,100 円/㎡			[97.5] 100	100 [103.0]	100 [84.3]	[101.5] 100	13,800							
(10) 対 象 基 準 地 の 前	ら の 検 討 の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 14,000 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 成 立	[一般的 要 因] 景気は緩やかな改善基調にある。人口減少・高齢化が進行し 、地価はやや下落傾向にある。									
		-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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因] 新規参入者は乏しく、土地需要は乏しい状況が続いている。									
							[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。									
		変動率 年間 -1.4 % 半年間 %														

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
嬬恋(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	3,930,000 円		1㎡当たりの価格	9,150 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 16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		吾妻郡嬭恋村大字大笹字塩ノ島203番6				地積 (㎡)	429 ()	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					
	1.5:1	住宅 W2	国道背後の一般住宅のほかに農地が見られる住宅地域		南4.3m村道、 西側道	水道、 下水	万座・鹿沢口 5.5km		(その他) (土砂災害警戒区域)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 200 m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模				500 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、 4.3m村道	交通 施設	万座・鹿沢口駅 南西方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、農地等が混在する国道背後に位置する住宅地域で、一定の集積が見受けられる。周辺環境に変化はなく、近年地価は下げ止まりつつあるが長期的に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 角地	+1.5 +1.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格			9,150 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			同一需給圏は嬭恋村及び西毛地区内の市町村に存する中小規模一般住宅を中心とする住宅地域である。主たる需要者は嬭恋村に居住する地元住民が大半を占め、新規参入者は少ない。過疎化の影響により土地需要は乏しい。当該地域は農地も多く介在し周辺環境に変化がないため土地取引は少ない。市場の中心価格帯は土地は400㎡程度で400万円程度、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。アパート等の賃貸物件は殆んど見られず、賃貸市場も成立していないため収益価格は求められなかった。よって、指定基準地等との検討を踏まえ、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	規格 価格 とした	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		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 []	[] 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 の比準価格 (円/㎡)	9,160	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 +3.0 0.0 0.0	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 +5.0 +18.5 0.0 0.0
	長野原(県)-1													
	前年指定基準地の価格		[97.5] 100	100 [103.0]	100 [128.2]	[102.5] 100								
(10) 対象 基準 地 の前	年 標 準 価 格 等 か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 9,250 円/㎡				価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 景気は緩やかな改善基調にある。人口減少・高齢化が進行し、地価はやや下落傾向にある。							
		-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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因] 山間地域の土地需要は乏しい状況が続いている。							
		変動率 年間 -1.1 % 半年間 %					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							