

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月11日提出
孺恋(県)5-1 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	
孺恋(県)5-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	石田 寛
鑑定評価額	4,330,000 円		1㎡当たりの価格		20,700 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/㎡
(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		吾妻郡孺恋村大字三原字上川原 4 5 0 番 3				地積 (㎡)	209 ()	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 1:1.2	店舗兼住宅 W2		低層の店舗兼住宅等 が建ち並ぶ既成商業 地域		南東7.3m村道	水道、 下水	万座・鹿沢口 380m		(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2)	範囲	東 30 m、西 0 m、南 30 m、北 70 m				標準的使用	店舗住宅併用地					
近 隣 地 域	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 台形									
	地域的特性	特記 事項	孺恋村中心部に位置する商 業地域		街 路	7.3 m村道	交通 施設	万座・鹿沢口駅 北西方380m		法令 規制	都計外 (土砂災害警戒区域)	
	地域要因の 将来予測		孺恋村の中心的な集落に存する商業地域で、特段の変動要因も見られない。少子高齢化傾向が継続すると考えられるこ とからやや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		店舗住宅併用地				(4)対象基準地 の個別的要 因	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		20,700 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		同一需給圏は孺恋村及び周辺町村の既成商業地域である。主たる需要者は地元の個人自営業者又は自用目的の地元法人 等である。孺恋村は過疎化等の影響により衰退傾向にあり商況も低迷しているため、土地需要は少ないものの、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。市場の中心となる価格帯は見いだせない 状況にある。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		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 規 準 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 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	地 域 要 因	街路 +1.0
	中之条(県)5-1						交通 0.0			交通 0.0		
	前年指定基準地の価格 27,600 円/㎡		[97.8] 100	100 [100.0]	100 [130.6]	[100.0] 100	20,700			環境 0.0		環境 +25.5
(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 21,000 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] 中心商業地の衰退により、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		%						