

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 11日提出
高山(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
高山(県)-1	群馬県	第 2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	2,350,000 円		1㎡当たりの価格	7,100 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 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 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		吾妻郡高山村大字中山字古戸4 1 8 番 2				地積 (㎡)	331 ()	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	
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅、農家住宅のほかに店舗併用住宅が見られる住宅地域		西7.5m村道	水道、下水	中之条 12km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 150 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 17 m、奥行 約 20 m、規模 340 ㎡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 7.5 m村道	交通施設	中之条駅 北東方12km	法令規制	都計外	
	地域要因の将来予測		一般住宅、農家住宅、併用住宅が見られる住宅地域。地域内唯一のスーパーもやや閑散としているが、他の山間集落と比べ、比較的動きも見られることから、地価の下落幅も縮小傾向が予測される。								
(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		+0.5	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 7,100 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		同一需給圏は高山村や中之条町の東部を中心とする住宅地域と把握した。需要者の中心は高山村及びその周辺市町在住の自己住居の取得を目的とした勤労者層が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。高齢化、過疎化傾向にある村中心部の既成住宅地域であり、中之条町や東吾妻町の住宅地域との競争で劣り、需要は極めて低迷している。土地取引がほとんど見受けられないため、市場における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		収益価格は、当該地域が収益性に馴染まない山間地域で、賃貸事例が存在せず、賃貸市場が成立していないため試算しなかった。居住の快適性等を重視する住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、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) 公示価格を標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 東吾妻-2		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 0.0
	公示価格 11,900 円/㎡		[99.6] 100	100 [103.0]	100 [162.8]	[100.5] 100	7,100		交通 0.0		交通 +4.0
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +56.5
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +3.0		行政 0.0
(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 7,200 円/㎡		価格変動要因	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	行政 0.0	地域要因	行政 0.0
	-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/㎡								その他 0.0		その他 0.0
	変動率 年間 -1.4 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の検討		一般的要因 県内景気は、一部に弱めの動きがみられるが、緩やかに回復している。住宅投資は、弱めの動きとなっている。									
(10) 対象基準地の検討		地域要因 圏外からの流入は少なく、人口減少や高齢化が顕著で、需要は低迷している。									
(10) 対象基準地の検討		個別的要因 個別的要因に変動はない。									