

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
嬬恋(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	
嬬恋(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	4,280,000 円		1㎡当たりの価格		20,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 7日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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		吾妻郡嬬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) 近隣 地域	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							
	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	嬬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		嬬恋村の中心的な商業地域であり、特段の変動要因は認められない。少子高齢化の進行を背景に衰退傾向が見込まれる 一方、長期的な下落の中で底値感も認められ、全体としてはやや下落傾向で推移すると予測される。											
(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			20,500 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			同一需給圏は嬬恋村及び周辺町村の商業地域又は混在地域である。需要者は地元の個人事業主や自用目的の法人が中心 である。過疎化等の影響により商況は低迷し土地需要は少ないが、農業が堅調であるため、地価は弱含みながらも下落 幅は縮小傾向にある。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			当該地域内においては、土地取引は自用目的が支配的である。賃貸用収益物件はほとんど見られず、賃貸市場は未成熟 であることから、収益価格の試算は行わなかった。したがって、指定基準地等との均衡にも留意のうえ、実証性の高い 比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 標準 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 の標準価格 (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 から の 検 討 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/㎡)	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 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 0.0 +24.0 +3.0 0.0 0.0
	中之条(県)5-1													
	前年指定基準地の価格 27,000 円/㎡		[98.1] 100	100 [100.0]	100 [129.0]	[100.0] 100	20,500							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 20,700 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 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 人口減少及び高齢化が進行する中、農業が堅調で同郡において優位であることから、地価はやや下落傾向ながら底堅く推 移している。								
						[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もの、長期的な下落傾向の中で底値感が生じている。								
						[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	%								