

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10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	2,320,000 円		1㎡当たりの価格	7,000 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 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 9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が、地価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			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				7,000 円/㎡		方位 			