



基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
安中(県)-2	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋 印
鑑定評価額	3,610,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	10,000 円/m <sup>2</sup>

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 3年 1月]	円/m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 3年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率	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	安中市鷲宮字道前久保 8 7 2 番 4				地積 (m <sup>2</sup> )	361	法令上の規制等	(都) (70, 200)		
	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		(その他)			
	1:1.5	住宅 W2	農地の中に中規模の一般住宅が散在する丘陵地の住宅地域	西7.2m市道	水道	安中 4.9km					
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 100 m、南 70 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 15.0 m、奥行 約 23.0 m、規模			350 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	南部丘陵地帯に位置する住宅地域	街路	基準方位北 7.2 m市道	交通施設	安中駅 南西方4.9km	法令 (都) (70, 200) 規制			
	地域要因の将来予測	農地が広がる地域内に住宅等が点在する地域で、変貌を遂げる要因はほぼなく、今後も現状維持傾向が続くと推測する。地価は下落傾向で推移するものと予測される。									
(3) 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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,000 円/m <sup>2</sup>								
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>								
(6) 市場の特性	同一需給圏は安中市及び周辺市町村に存する農家住宅を中心とする住宅地域である。郊外高台地に位置し利便性等が劣る地域であるため好んで当該地域に転居してくる需要者は少なく、主たる需要者は地縁・血縁者等が中心となる。郊外の利便性、接近性の劣る地域の新規需要は乏しく、発展的な要素も見受けられないため需給は弱含みである。市場では土地の場合で300~400万円程度、新築住宅を含む場合は2000万円までが中心となる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農家集落地域のため、アパートなどの共同住宅はほぼ見られない。収益不動産の建築を想定するには土地に見合う賃料水準が形成されることが必須条件であるが、農家住宅を中心とする当該地域に想定するのは困難であり非現実的であるため、収益価格の試算は断念した。居住の快適性等を求める住宅地域であるため、自己利用目的の取引事例より求めた実証性の高い比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	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/m <sup>2</sup> )	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -3.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	藤岡-9					10,000				
	公示価格	11,100 円/m <sup>2</sup>	[ 98.8 ] / 100	[ 100.0 ] / 100	[ 100 ] / [ 110.3 ]	[ 101.0 ] / 100					
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号	富岡(県)-5	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/m <sup>2</sup> )	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.5 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	9,100 円/m <sup>2</sup>	[ 96.7 ] / 100	[ 101.5 ] / 100	[ 100 ] / [ 87.3 ]	[ 101.0 ] / 100	10,000				
(10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 10,100 円/m <sup>2</sup>		-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/m <sup>2</sup> 変動率 年間 -1.0 % 半年間 %		
	変動率	年間	-1.0 %		半年間		%				
	一般的な要因	高崎市のベッドタウン化が進み、一部の国道沿いの商業地以外は、中心地を含み衰退が顕著である。住宅地は市内に散在している。									
	地域要因	周辺状況に特段の変化は見られず、市内に点在する小規模分譲地等との競合関係に立ち、需要は弱含みである。									
	個別的要因	個別的要因に変動はない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
安中(県)-3	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋 印
鑑定評価額	4,510,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	21,800 円/m <sup>2</sup>

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 3年 7月 10日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 3年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	安中市磯部一丁目字二本木 5 8 番 1 「磯部 1 - 1 1 - 3 5」				地積 (m <sup>2</sup> )	207 ( )	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) 2 住居 ( 60, 200 )  (その他) ( 60, 180 )				
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 150 m、南 60 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 m <sup>2</sup> 程度、形状 長方形			地域的特性	特記事項	温泉街に近い既成住宅地域					
	地域的要因の将来予測	温泉街に近いが、その恩恵を受ける様子は殆ど見られていない既成の住宅地域で当面は現状維持傾向にて推移するものと予測する。周辺の環境の変化は少なく、地価は今後しばらくは下落が続くものと推測する。										
(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 +5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,800 円/m <sup>2</sup>									
	収益還元法	収益価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
	原価法	積算価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
	開発法	開発法による価格	/ 円/m <sup>2</sup>									
(6) 市場の特性	同一需給圏は安中市西部及び周辺市町に展開する住宅地域である。需要者は同圏域に在住又は勤務する自己住居を目的とした一次取得者が中心で、他の地域からの転入は少ない。磯部温泉に近い位置関係にはあるが、その恩恵を受けることは少ない既成住宅地で、市街地等から遠隔にあり利便性にやや難点も見られ需要は弱含みである。市場の中心的な価格帯は土地は 3 0 0 m <sup>2</sup> 程度で 5 0 0 ~ 6 0 0 万円程度、新築住宅を含む場合は 2 0 0 0 万円までが中心となる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	市街地から遠い住宅地域で、賃貸需要が乏しく且つ画地規模が小さいため賃貸物件を想定することが現実的でないため、収益価格は試算しない。居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。尚、当該決定額は代表標準地との均衡を得ており妥当であると判断される。											
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	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/m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +3.0 環境 +41.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	安中-1	[ 99.1 ] 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 148.1 ]	[ 105.0 ] 100	21,800					
(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/m <sup>2</sup> )	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	
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100							
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因の	[ 要因 ] 高崎市のベッドタウン化が進み、一部の国道沿いの商業地以外は、中心地を含み衰退が顕著である。住宅地は市内に散在している。						
	前年標準価格		22,300 円/m <sup>2</sup>			[ 地域 ] 宅地開発等の動きもほぼ見られず、温泉街に近いがその影響を受けることも少なく、需要は低迷している。						
	-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			[ 個別的 ] 個別的的要因に変動はない。						
	標準地番号		標準地									
公示価格		円/m <sup>2</sup>										
変動率		年間	-2.2 %	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
安中(県)-4	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛 印
鑑定評価額	5,720,000 円	1㎡当たりの価格	22,100 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月12日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和3年4月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	安中市板鼻字稲荷木1390番2				地積 (㎡)	259	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)2中専 (60, 200)														
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅を中心に農家住宅が介在し、農地も見られる住宅地域	南4.3m市道	水道、下水	安中 2.1km	(その他) (60, 172)														
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 m、北 70 m 標準的使用				低層住宅地															
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 18 m、規模 270 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																			
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4.3 m市道	交通施設	安中駅 北東方2.1km	法令規制	(都)2中専 (60, 172)												
	地域要因の将来予測	当該丘陵地に対する需要は弱く、特段の変動要因も見られないことからやや衰退傾向で推移するものと予測する。																			
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0															
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		22,100 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格		12,800 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	同一需給圏は安中市に所在する緩やかな南面傾斜地勢の住宅地域で、需要者は安中市在住の勤労者世帯が中心である。かつては宿場町として栄えた板鼻中心地に近く、人気は安定していたが、現在では商業施設等の衰退により選好性は低下している。全体的に安中市内の需要は弱く、目立った発展的要因は見出しにくい。市場の中心価格帯は土地200㎡で500万円程度、新築の戸建住宅は1900万円程度が需要の中心である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該基準地の存する地域は既存住宅地域として成熟しており、収益性よりも居住の快適性・利便性を重視される地域である。共同住宅も見受けられるが、自用目的の取引が中心で賃貸市場の成熟度も低く、土地価格に見合う賃貸水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算された。よって、代表標準地との検討を踏まえ、信頼性の高い取引事例を基礎にして求めた比準価格を採用し、想定要素を含む収益価格を参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	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 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +4.0	交通 +9.0	環境 +28.5	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号	安中-1	[ 99.1 ] / 100	100	100	[ 105.0 ] / 100	22,100		標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +4.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +4.0	交通 +9.0	環境 +28.5	行政 0.0	その他 0.0
(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	
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100	100	[ ] / 100			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	
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規				価格変動要因の	一般的な要因					新型コロナウイルスにより、経済は厳しい状態にある。県平均と比較して総人口減少率が高い当市では投資対象は見出しにくい。									
	前年標準価格	22,700 円/㎡					地域要因					丘陵地勢の住宅地に対する需要は乏しく、今後とも需給は弱含みにて推移するものと予測する。									
	-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				個別的要因					個別的要因に変動はない。										
	標準地番号	公示価格		円/㎡																	
	変動率	年間	-2.6 %	半年間	%																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所		
安中(県)-5	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士	石川 健太郎	印
鑑定評価額	4,310,000 円		1㎡当たりの価格		9,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	安中市松井田町五料字平459番				地積(㎡)	435	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)(70,200)						
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、農家住宅、店舗兼住宅等が混在する住宅地域	北東6.5m市道	水道	西松井田1.9km		(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東60m、西450m、南20m、北40m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約22m、規模400㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	一般住宅、農家住宅等が中心の国道背後の住宅地域	街路	基準方位北6.5m市道	交通施設	西松井田駅北西方1.9km	法令規制	(都)(70,200)					
	地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域で、一定の集積が見受けられる。周辺環境に変化はなく、地価水準についても当面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	低層住宅地					(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	9,900 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	同一需給圏は旧松井田町地区を中心とする安中市西部及びその周辺に位置する住宅地域。需要者は旧松井田町地区在住の1次取得者が中心で同一需給圏外からの流入は少ない。旧松井田町地区は過疎化等の影響により衰退傾向が進行し、旧安中市と比較して需要は弱みである。当該地域は旧町中心部に近接するが、土地需要は長期低迷している。市場の中心価格帯は、土地は500万円程度、新築住宅を含む場合で1,800万円前後である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的が主で、類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集出来た。基準地の存する地域は戸建住宅等が中心の地域であり、アパート等の賃貸目的の需要は乏しく競争力のある共同住宅を想定することが困難であるため、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。以上より、信頼性の有る取引事例より求めた比準価格を採用し、類似の公示地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公示価格	代表標準地	標準地	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	-3.0
	標準地番号	長野原-1					9,900		交通	0.0	交通		+2.0	環境
	公示価格	11,700 円/㎡	[99.2] 100	100 [101.0]	100 [116.7]	[100.5] 100		画地	+1.0	行政	0.0	行政	0.0	
								その他	0.0	その他	0.0			
(9)指定からの検討	指定基準地番号	富岡(県)-5	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	0.0
	前年指定基準地の価格	9,100 円/㎡	[96.7] 100	100 [101.5]	100 [88.2]	[100.5] 100	9,880		交通	0.0	交通		-2.0	環境
								画地	+1.5	行政	0.0	行政	0.0	
								その他	0.0	その他	0.0			
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	10,200 円/㎡		[要因] 新型コロナウイルス等の影響による景気の不透明感を反映して県内不動産需要が懸念される。人口減少が顕著であり地価は下落傾向を示している。 [地域] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、コロナによる需要減退傾向、中心部回帰の現象により地価は下落傾向に有る。 [個別的要因] 個別的要因の変動は特に無い。							
	-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/㎡								
	変動率	年間	-2.9%	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
安中(県)-6	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛 印
鑑定評価額	4,340,000 円	1㎡当たりの価格	20,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月12日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和3年1月] 1.1倍
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		円/㎡
(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	安中市松井田町新堀字社宮司301番3外				地積(㎡)	217	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)1住居(60,200)						
	台形1:1.2	住宅W2	中学校に近い一般住宅を中心とする地域	南5.5m市道	水道	西松井田700m		(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東80m、西100m、南50m、北80m 標準的使用 戸建住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約15m、規模200㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	中学校に近い既成の住宅地域	街路	基準方位北、5.5m市道	交通施設	西松井田駅 東方700m	法令規制	(都)1住居(60,200)					
	地域要因の将来予測	中学校及び松井田支所まで近く、利便性の良好な住宅地域であるが、人口減少により需要は弱含んでおり、当面の間は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	戸建住宅地				(4)対象基準地の個別的要因	方位 +3.0								
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 20,000 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	同一需給圏は安中市の住宅地域。需要者は安中市松井田町地区の居住者で自己居住を目的とする勤労者世帯が中心であり、他市町村からの転入は少ない。近年までは分譲地の供給も散見されていたが、最近ではごく少数に留まっており、過疎化の進行により、土地需給は弱いのが現状である。土地は400万円ないし450万円程度の物件が需要の中心。松井田町地区における新築戸建住宅の市場は未成熟である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該基準地の存する地域は既成住宅地域として成熟しており、収益性よりも居住の快適性・利便性を重視される地域である。共同住宅も見受けられるが、自用目的の取引が中心で賃貸市場の成熟度も低く、土地価格に見合う賃貸水準が形成されていないため、収益価格を求めることができなかった。よって、代表標準地との検討を踏まえ、信頼性の高い取引事例を基礎にして求めた比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公示価格	代表標準地	標準地	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	+1.0
	標準地番号	安中-1					20,000		交通	0.0	交通		+1.0	環境
	公示価格		[99.1] 100	100	100	[103.0] 100		画地	+4.0	行政	0.0		行政	0.0
	32,200 円/㎡			[104.0]	[158.1]			行政	0.0	その他	0.0		その他	0.0
								その他	0.0					
(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/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格		[ ]	100	100	[ ]			交通		交通			環境
	円/㎡		100	[ ]	[ ]	100		画地		行政			行政	
								行政		その他			その他	
								その他						
(10)対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規				価格変動要因の	[ 一般的要因 ] 新型コロナウイルスにより、経済は厳しい状態にある。県平均と比較して総人口減少率が高い当市では投資対象は見出しにくい。							
	前年標準価格	20,600 円/㎡					[ 地域要因 ] 過疎化や高齢化が顕著で需要は低迷しており、地価は下落傾向にある。							
	-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				[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。								
	標準地番号	円/㎡												
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	-2.9%	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所		
安中(県)-7	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士	石川 健太郎	印
鑑定評価額	4,510,000 円		1㎡当たりの価格		5,490 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	安中市松井田町高梨子字平1264番2外				地積(㎡)	822	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)(70,200)				
	1.5:1	住宅W1	農家住宅と一般住宅が混在する農村集落地域	南西6m市道	水道	西松井田2.8km		(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東120m、西250m、南50m、北40m			標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約35m、奥行約23m、規模800㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	旧松井田町地区の山間部に位置する過疎化傾向の農家集落地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設	西松井田駅北東方2.8km	法令(都)(70,200)規制				
	地域要因の将来予測	一般住宅、農家住宅等が混在する山間部に位置する農家集落地域で、一定の集積が見受けられる。周辺環境に変化はなく、地価水準についても当面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	低層住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			5,490 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	同一需給圏は旧松井田町地区及び安中市西部を中心とする住宅地域。需要者は旧松井田町地区在住の1次取得者が中心で同一需給圏外からの流入は少ない。旧松井田町地区は過疎化等の影響により衰退傾向が進行し、旧安中市と比較して需要は弱みである。当該地域は山間部に位置し農地等も多く介在し周辺環境に変化がないため需要は弱い。市場の中心価格帯は、取引自体少なく成約価格にも幅がある為、見いだせない。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自用目的が主で、類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集出来た。基準地の存する地域は山間部に位置し農家住宅、一般住宅等を中心とする集落地域であり、アパート等の賃貸目的の需要は乏しく競争力のある共同住宅を想定することが困難であるため、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。以上より、信頼性の有る取引事例より求めた比準価格を採用し、類似の公示地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8)公示価格	代表標準地	標準地	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 -2.0
	標準地番号	長野原-2					5,450		交通 0.0	交通 -3.0		
	公示価格	2,300 円/㎡	[97.9] 100	100 [102.0]	100 [40.9]	[101.0] 100		環境 0.0	環境 -57.0			
								画地 +2.0	画地 0.0		行政 0.0	行政 0.0
								行政 0.0	行政 0.0		その他 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	その他 0.0			
(9)指定からの検討	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	地域要因	街路
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			交通	交通		
								環境	環境		環境	環境
								画地	画地		画地	画地
								行政	行政		行政	行政
								その他	その他		その他	その他
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の形成	[要因]	新型コロナウイルス等の影響による景気の不透明感を反映して県内不動産需要が懸念される。人口減少が顕著であり地価は下落傾向を示している。						
	前年標準価格	5,670 円/㎡				[地域]	近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、コロナによる需要減退傾向、中心部回帰の現象により地価は下落傾向に有る。					
	-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		[個別的要因]	個別的要因の変動は特に無い。							
	標準地番号	円/㎡										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-3.2 %	半年間	%							