

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱岡田不動産鑑定事務所	
安中(県)-1	群馬県	第2	氏名	岡田 忠彰	
鑑定評価額	7,530,000 円		1㎡当たりの価格		30,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月9日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年4月16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	安中市安中二丁目字地尻2496番9 「安中2-2-25」				地積(㎡)	250	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	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南西6m市道	水道、下水	安中2.8km	(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東230m、西100m、南50m、北150m 標準的使用 低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約18m、規模250㎡程度、形状長方形							
	地域的特性	特記事項	市街地中心部の市役所に近い住宅地域	街路	基準方位北6.0m市道	交通施設	安中駅南西方2.8km 法令(都)2中専(60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	市内において住環境、利便性が良好な住宅地として成熟している。地域内に格別の変動はないが、安中市役所の庁舎移転の影響が期待される。他の割安な新興地との競争もあり、地価は下落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 +4.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,100 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	15,900 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中心部及びその周辺の一般住宅地域。需要者は安中市居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。幹線道路や役所に近く、利便性は比較的良好であるが、他のショッピングセンター付近や新興住宅地との競争の影響を受け需要はやや低迷している。土地は250㎡程度で、800万円前後、新築の戸建住宅は2,000万円前後の物件が需要の中心。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。周辺には共同住宅も見られるが、賃貸市場では土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場の実勢を反映した比準価格を基準に、収益価格を参酌し、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8)公示価格	代表標準地標準地番号	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	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	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	円/㎡	[] 100	100 []	100 []				
(10)対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況 要因	一般的 [要因] 高崎市の衛星都市として発展。国道18号線が幹線道路として機能している。農業や観光が主産業であるが、新たな産業創出が課題。					
	継続 新規			地域 [要因] 住環境、利便性とも良好な住宅地域として成熟しているが、付近の新興住宅地との競争により地価は下落傾向を継続。					
	前年標準価格 30,500 円/㎡			個別的要因 [要因] 個別的要因に変動はない。					
	-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	安中-1						
	公示価格	30,300 円/㎡							
	変動率	年間	-1.3 %	半年間	-0.7 %				

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
鑑定評価額	3,550,000 円		1 m ² 当たりの価格	9,820 円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 9日	(6) 路線価 [令和 6年 1月]	路線価又は倍率	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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 ²)	361	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)	(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 ² 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)				
	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が、下げ止まりに向かっていくものと予測される。											
(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	9,820 円/m ²										
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²										
	原価法	積算価格	/ 円/m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²										
(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住宅地域である。郊外高台地に位置し利便性、接近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。そのため新規需要が乏しい地域のため発展的な要素は見受けられず、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	農地が多い郊外の地域のため、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 ²)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号			100	100				交通	0.0	環境	0.0	行政
(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/m ²)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	富岡(県)-5			100	100				交通	0.0	環境	-17.0	行政
	前年指定基準地の価格	8,200 円/m ²	[97.6]	[101.5]	[80.5]	[101.0]	9,890	画地	+1.5	行政	0.0	その他	0.0
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格形成要因の	[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	9,840 円/m ²				[地域]	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。						
	-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/m ²							
	変動率	年間	-0.2 %	半年間	%								

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
鑑定評価額	4,220,000 円		1 m ² 当たりの価格	20,400 円/m ²

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 6年 7月 9日	(6) 路線価	[令和 6年 1月]	円/m ²
(2) 実地調査日	令和 6年 6月 14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 ²)	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)					
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅を中心に、駐車場等の介在する既成の住宅地域	南4.5m市道	水道	磯部 520m	(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 ² 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	街路	基準方位北 4.5 m市道	交通施設	磯部駅 北西方520m	法令規制	(都) 2 住居 (60, 180)				
地域要因の将来予測	温泉街に近いが、その影響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、地価は今後暫く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	20,400 円/m ²										
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²										
	原価法	積算価格	/ 円/m ²										
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²										
(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みである。市場の中心的な価格帯は土地は 3 0 0 m ² 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 万円前半が中心となる。												
(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	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0		
	標準地番号	安中-1					20,500	標準化補正	交通 0.0		交通 +3.0		
	公示価格	30,300 円/m ²	[99.3] / 100	100 / [104.0]	100 / [148.1]	[105.0] / 100		環境	環境 0.0		環境 +41.0		
								行政	行政 0.0		行政 0.0		
								その他	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/m ²)	内訳	街路	地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	交通		交通		
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続							街路				
		新規							交通				
	前年標準価格	20,700 円/m ²							環境				
	-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									画地			
代表標準地	標準地									行政			
標準地番号											その他		
公示価格	円/m ²												
変動率	年間	-1.4 %	半年間	%									
	変動状況要因の												
[要因]	一般的 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]	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。												
[個別]	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	㈱岡田不動産鑑定事務所	
安中(県)-4	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰	
鑑定評価額	5,390,000 円		1㎡当たりの価格		20,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡	
(2)実地調査日	令和6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100m、西100m、南30m、北70m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約18m、規模270㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	緩傾斜地勢に一般住宅や農家住宅が建ち並ぶ住宅地域	街路	基準方位北4.3m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	やや丘陵地勢の既成住宅地域であり、需要はやや弱含みなことから、地価は下落傾向にて推移していくものと予測する。												
(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	20,800 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	10,500 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郊外の緩傾斜地勢の住宅地域。需要者は安中市居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。宿場町であった板鼻地区の中心部に近く、かつては需要もあった地域であるが、既成商業地の衰退から、需要はやや低迷している。土地は200㎡程度で、400万円程度、新築の戸建住宅は2,000万円前後の物件が需要の中心。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。周辺には共同住宅も見られるが、その数は少なく、賃貸市場では土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、収益価格を参酌し、地価公示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)公示価格とした	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
	公示価格	安中-1	[99.3]	100	100	[105.0]	20,800		環境	0.0	交通		+5.0	環境
	30,300 円/㎡		100	[104.0]	[146.0]	100		画地	+4.0	行政	0.0	行政	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	[]	100	100	[]			交通		環境			行政	
	円/㎡	[]	[]	[]	[]			画地		行政		その他		
								その他						
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	一般的		高崎市の衛星都市として発展。国道18号線が幹線道路として機能している。農業や観光が主産業であるが、新たな産業創出が課題。								
	継続	新規		地域		丘陵地性の住宅地で需要はやや弱く、地価下落傾向が続く。								
	前年標準価格	21,100 円/㎡		個別的要因		個別的要因に変動はない。								
	-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	-1.4%	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
鑑定評価額	3,980,000 円		1㎡当たりの価格	9,150 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	(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	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					
(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(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	9,150 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400万円程度、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、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	[]	100	100	[]	100					
(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
	富岡(県)-5										
	前年指定基準地の価格	[97.6]	100	100	[100.5]	9,100					
	8,200 円/㎡	100	[101.5]	[87.1]	100						
(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	[要因]	県内景気は回復基調にあるものの、安中市は人口減少及び高齢化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	9,350 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				近隣地域の地域要因の変動は特に無いが、過疎化の進行による人口流出、中心部回帰の現象により、地価は下落傾向が継続。					
	標準地番号	標準地		[個別的要因]	個別的要因の変動は特に無い。						
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	-2.1 %	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)-6	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 石川 健太郎
鑑定評価額	4,010,000 円	1㎡当たりの価格	18,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月10日	(6)路線価	[令和6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6年6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	安中市松井田町新堀字社宮司301番3外				地積(㎡)	217	法令上の規制等	(都)1住居(60,200)		
	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)			
	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					
(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	中学校に近接する既成住宅地域	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(都)1住居(60,200)規制			
	地域要因の将来予測	旧松井田町中心部に位置し、松井田中学校及び松井田支所等に近接する利便性の良好な既成住宅地域であるが、周辺環境に変化は無く、過疎化も進行中な為、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	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	18,500 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、代表標準地及び指定標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	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 +1.0 交通 +1.0 環境 +58.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	安中-1	[99.2] 100	100 [104.0]	100 [161.2]	[103.0] 100	18,500				
	公示価格	30,300 円/㎡									
(9)指定からの検討	指定標準地番号	安中(県)-1	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	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 +1.0 交通 +1.0 環境 +58.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定標準地の価格	30,500 円/㎡	[98.7] 100	100 [104.0]	100 [161.2]	[103.0] 100	18,500				
(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	18,900 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/㎡									
	変動率	年間 -2.1 %	半年間 %								
	変動状況	[要因] 一般的 県内景気は回復基調にあるものの、安中市は人口減少及び高齢化が顕著であり地価は下落傾向を示している。 [要因] 地域 旧松井田町中心部の住宅地域であるが、周辺環境に変化は無く過疎化の進行による人口流出、中心部回帰の現象により需要は衰退傾向。 [要因] 個別的 個別的要因の変動は特に無い。									

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)-7	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	4,230,000 円	1㎡当たりの価格	5,150 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月11日	(6)路線価 [令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(2)実地調査日	令和6年6月14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 W2	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 120 m、西 250 m、南 50 m、北 40 m 標準的使用 戸建住宅地												
	標準的画地の形状等	間口約 35 m、奥行約 23 m、規模 800 ㎡程度、形状 ほぼ整形												
	地域的特性	特記事項	山間部に位置する過疎化傾向の農村集落地域	街路	標準方位北、6 m市道	交通施設	西松井田駅 北東方2.8km	法令規制	(都) (70, 200)					
	地域要因の将来予測	山間農村集落地域で特段の変動も見られず、利用状況は今後とも現状維持傾向にて推移すると予測する。過疎化等の影響により、地価は長期的な観点から下落傾向が続くものと見られる。												
(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	+1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			5,150 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	同一需給圏は西毛地区の農家集落地域を中心とし標準住宅地域又は混在住宅を含む住宅地域である。主たる需要者は西毛地区に居住する地元住民が大半を占め、山間集落地域の市場は新規参入者が乏しいため限定的な取引に留まっている。過疎的傾向により需要は弱く、地価は弱含んでいる。土地取引における画地規模は大小様々であるので取引の中心価格帯を把握することは困難である。新築戸建住宅の市場は成立していない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域内での土地取引は自用目的が支配的である。一方、過疎化が進む近隣地域では共同住宅等の収益物件は見いだせず、収益価格は求められなかった。よって、標準地との検討を踏まえ、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	地域要因	街路	-4.0
	標準地番号	嬌恋-1							交通	0.0	環境	-19.5	行政	0.0
	公示価格	3,700 円/㎡	[100.0] / 100	100 [100.0]	100 [72.6]	[101.0] / 100	5,150	画地	0.0	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100			交通		環境		行政	
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[一般的要因] 景気は緩やかな改善基調にある。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。								
	継続 新規 前年標準価格 5,240 円/㎡					[地域要因] 山間部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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	代表標準地	標準地	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-1.7 %	半年間	%									