

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	群馬土地株式会社
沼田(県)-1	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	3,130,000 円		1㎡当たりの価格	10,900 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]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13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		沼田市利根町追貝字原開戸 2 1 6 番 1				地積 (㎡)	287 ()	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	住宅 W2	一般住宅、農家住宅 が混在し、耕地也多 い住宅地域		南5.2m市道	水道、 下水	沼田 21km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 350 m、西 200 m、南 100 m、北 100 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 20 m、規模				300 ㎡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 5.2m市道	交通 施設	沼田駅 北東方21km		法令 規制	都計外		
	地域要因の 将来予測	利根地区に位置する住宅地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと 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 0.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 10,900 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	同一需給圏は沼田市郊外の住宅地域で、特に利根地区を中心とする住宅地域に強い代替関係が認められる。需要者は沼 田市に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が中心である。市内における二極化傾向から、利便性の劣る郊外では 衰退傾向が継続し需給は停滞している。市場の中心となる価格帯は土地は3 0 0 万円から4 0 0 万円前後、新築の戸建 住宅は2 , 0 0 0 万円未満が多い。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一 方、近隣地域は自己使用目的の取引がほとんどであり、新規の賃貸需要も見込めないため、賃貸市場が成立していない ことから収益還元法は適用しない。よって、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 規 示 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 基 準 地 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	0.0	地 域 要 因	街路	-2.0	
	沼田(県)-5							交通	0.0		交通	+3.0	
	前年指定基準地の価格	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [152.4]	[100.0] 100	10,900		環境	0.0		環境	+51.0	
	16,800 円/㎡							画地	0.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 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 11,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	当市は人口減少、高齢化が県内でも大きく進行しており、概 して土地需要の低迷は継続し、地価は未だ下落傾向で推移し 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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	利根地区の一般住宅を中心とした住宅地域であり、街路、環 境、行政的要因等の地域要因に変動はない。						
	変動率 年間 -0.9 % 半年間 %						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
沼田(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
沼田(県)-2	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	36,200 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4日	(6)路線価	[令和7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7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		沼田市上原町字横塚街道 1 7 1 1 番 6				地積 (㎡)	281 ()	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)	
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅を中心に、 賃貸住宅、アパート も介在する住宅地域		西4m市道	水道、 下水	沼田 3.6km		(その他) (60, 160)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模				250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 事項	沼田 I C に近い市街地外縁 部の住宅地域		街 路	基準方位 北 4 . 0 m市道	交通 施設	沼田駅 東方3.6km		法令 規制	(都) 1 住居 (60, 160)
	地域要因の 将来予測		一般住宅を主体とした市街地外縁部の既成住宅地域で、現状維持傾向にて推移することが予測される。人口減少等の影響から需要は鈍化、地価は下落傾向で推移することが予測される。								
(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	+2.0		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				36,200 円/㎡					
	収益還元法	収益価格				16,000 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		同一需給圏は沼田市街地およびその外縁部の住宅地域。需要者は沼田市に在住または在勤の自己所有を目的とした勤労者世帯が大半を占め、市外からの転入者は少ない。当地域は沼田 I C に近い利便性の良好な住宅地域であるが、人口減少や地域経済の停滞の影響から需要は鈍化している。土地は 9 0 0 万円前後、新築の戸建住宅は 2 , 3 0 0 万円程度の物件が取引の中心である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		周辺には共同住宅も見受けられるが、需要の中心は自用の住宅であり、賃貸市場は未成熟で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低位に試算された。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域であるので、実証性が高い比準価格を中心に、収益価格を参考として、標準地との検討を踏まえて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	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +1.0 交通 +5.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 沼田-2										
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 36,300 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	景気は回復傾向にあるが、懸念材料も多く先行きは不透明。県北部の中心都市。人口は減少傾向。旧郡部を中心に高齢化や過疎化が進行。					
	-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/㎡				[地 域 要 因]	一般住宅を中心とした市街地外縁部の既成住宅地域。特段の地域変動要因は認められない。人口減少等の影響から需要は鈍化。					
					[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 -0.3 % 半年間 %										

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
沼田(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
沼田(県)-3	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	6,330,000 円	1㎡当たりの価格	27,300 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4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.2 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			
(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		沼田市薄根町字塚田 3 2 9 8 番 6				地積 (㎡)	232 ()	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)				
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅の外、貸家・病院等も見受けられる住宅地域		西4m市道	水道、下水	沼田 700m		(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 200 m、南 50 m、北 100 m				標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	地域的特性	特記事項	市域西部、段丘下部に位置する郊外の住宅地域		街路	基準方位 北 4 . 0 m市道	交通施設	沼田駅 北西方700m		法令規制	(都) 1 住居 (60, 160)			
	地域要因の将来予測		一般住宅を主体とした市街地郊外の住宅地域で、特段の地域変動要因は見られず、現状維持傾向にて推移することが予測される。人口減少等の影響から需要は鈍化、地価は下落傾向で推移することが予測される。											
(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 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 27,300 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		同一需給圏は沼田市街地およびその外縁部の住宅地域。需要者は沼田市に在住または在勤の自己所有を目的とした勤労者世帯が大半を占め、市外からの転入者は少ない。当地域は駅や市街地へのアクセス性に優れるが、段丘下部であることや周辺街路の整然性等に欠けるため選好性は弱い。また、人口減少や地域経済の停滞の影響から需要は鈍化している。土地は9 0 0 万円前後、新築の戸建住宅は 2 , 3 0 0 万円程度の物件が取引の中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺には共同住宅も見られるが、戸建住宅を中心とする既成住宅地域で、画地規模が小さく市場性のある共同住宅の想定が困難であるため収益還元法の適用は断念した。近隣地域は居住の快適性を重視する居住環境の良好な住宅地域であることから、実証性の高い比準価格を採用し、標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	対象基準地の標準価格 (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 沼田-2								交通	0.0	交通		+2.0	
(9) 指定からの検討	公示価格		[100.0]	100	100	[102.0]	27,300	標準化補正	環境	0.0	行政	環境	+36.0	
	39,400 円/㎡		100	[105.0]	[140.1]	100			画地	+5.0		行政	0.0	
									行政	0.0		その他	0.0	
									その他	0.0				
(10) 対象基準地の検討	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	沼田(県)-2								交通	0.0	交通		-3.0	
	前年指定基準地の価格		[99.7]	100	100	[102.0]	27,300		環境	0.0	環境		+36.5	
	36,300 円/㎡		100	[102.0]	[132.4]	100			画地	+2.0	行政		0.0	
									行政	0.0	その他		0.0	
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因	[一般的要因] 景気は回復傾向にあるが、懸念材料も多く先行きは不透明。県北部の中心都市。人口は減少傾向。旧郡部を中心に高齢化や過疎化が進行。 [地域要因] 一般住宅を中心とした市街地郊外の住宅地域。特段の地域変動要因は認められない。人口減少等の影響から需要は鈍化。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	■ 継続 □ 新規													
	前年標準価格 27,600 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													
(10) 対象基準地の検討	□ 代表標準地 □ 標準地													
	標準地番号													
	公示価格 円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	変動率		年間	-1.1 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	群馬土地株式会社
沼田(県)-4	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	5,840,000 円		1㎡当たりの価格	22,200 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]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13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		沼田市下久屋町字上原 9 6 8 番 4 外				地積 (㎡)	263 ()	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)					
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅を中心に貸 家や店舗が介在し農 地も存する郊外住宅 地域	北5.3m市道	水道	沼田 5.6km		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 80 m、北 100 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 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位 北 5.3m市道	交通 施設	沼田駅 北東方5.6km		法令 規制	(都) (70, 200)			
	地域要因の 将来予測	郊外に位置する既成住宅地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと 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				0.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		22,200 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		9,080 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	同一需給圏は沼田市郊外の住宅地域。需要者は沼田市に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が中心である。市内 における二極化傾向から、利便性の劣る郊外では地価は未だ弱含みで推移している。市場の中心となる価格帯は土地は 5 0 0 万円から 6 0 0 万円前後、新築の戸建住宅は 2 , 0 0 0 万円前後が多い。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一 方、アパート等の収益物件も散見されるが、基準地が存する地域の賃貸市場においては土地価格に見合う賃料を収受し 得ないため、収益価格は低位に求められたと思う。よって、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、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 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	0.0	街路	-2.0
	沼田(県)-2									交通	0.0	交通	+2.0
	前年指定基準地の価格		[99.7] 100	100 [102.0]	100 [159.9]	[100.0] 100	22,200			環境	0.0	環境	+60.0
	36,300 円/㎡								画地	+2.0	行政	0.0	
									行政	0.0	その他	0.0	
									その他	0.0			
(10) 対象 基準 地の 前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 22,300 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	当市は人口減少、高齢化が県内でも大きく進行しており、概 して土地需要の低迷は継続し、地価は未だ下落傾向で推移し 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 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]	郊外の一般住宅を中心とした住宅地域であり、街路、環境、 行政的要因等の地域要因に変動はない。							
	変動率 年間 -0.4 % 半年間 %				[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
沼田(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
沼田(県)-5	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	8,180,000 円		1㎡当たりの価格	16,600 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4日	(6)路線価	[令和7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7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		沼田市白沢町高平字前原 1 6 5 番 4				地積 (㎡)	493 ()	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	
	1:2	住宅 W1		中規模一般住宅が多い白沢支所、小・中学校に近い既成の住宅地域		南4.2m市道	水道、下水	沼田 10km			(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 60 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模				500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	白沢地区中心部付近に位置する既成住宅地域		街路	基準方位 北 4 . 2 m市道	交通施設	沼田駅 東方10km		法令規制	都計外	
	地域要因の将来予測	白沢地区に位置する住宅地域で、過疎が進み宅地の需要は低迷し、地価は下落傾向にて推移。価格形成要因が大きく変動する要因も見受けられず、当分の間現状維持傾向にて推移するものと予測される。										
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 16,600 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		同一需給圏は沼田市を中心に隣接の利根郡を含む広域的な住宅地域の範囲。需要者は地元地縁者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。人口減少及び少子高齢化が進行しており需給は弱含み。土地は6 0 0 ~ 8 0 0 万円程度が需要の中心。更地や中古物件が多く新築戸建住宅の売り物件は見受けられない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		過疎化が進行する農村部の住宅地域で、賃貸市場が成立していないため、収益還元法は適用できなかった。一方、比準価格は圏内の代替競争関係にある住宅地に存するものを中心に規範性の高いものを採用して得られており説得力を有する。よって、実証性の高い比準価格を採用し、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) 公示標準価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 沼田-3		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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 -5.5 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 16,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [98.3]	[100.0] 100	16,600					
(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 []	[] 100						
(10) 対象標準価格等の前年の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 16,800 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 景気は回復傾向にあるが、懸念材料も多く先行きは不透明。県北部の中心都市。人口は減少傾向。旧郡部を中心に高齢化や過疎化が進行。						
	-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/㎡					[地域要因] 公共施設等に近い既成住宅地域であるが、過疎化等の影響から需要は低迷しており、地価は下落傾向である。						
	変動率 年間 -1.2 % 半年間 %					[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	群馬土地株式会社
沼田(県)-6	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	6,850,000 円		1㎡当たりの価格	9,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13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		沼田市利根町老神字ヲ口地 2 5 0 番 1 外				地積 (㎡)	692	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 1.5:1	住宅 W2	小規模一般住宅が多い住宅地域で老神温泉に近い住宅地域	西6m県道、南側道	水道、下水	沼田 19km		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 70 m、南 150 m、北 150 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 25 m、規模		630 ㎡程度、形状 正方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 . 0 m市道	交通施設	沼田駅 北東方19km		法令 規制	都計外				
	地域要因の将来予測	利根地区に位置する住宅地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと予測される。												
(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		0.0				
(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	同一需給圏は沼田市郊外の住宅地域で、特に利根地区を中心とする住宅地域に強い代替関係が認められる。需要者は沼田市に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が中心である。市内における二極化傾向から、利便性の劣る郊外では衰退傾向が継続し需給は停滞している。市場の中心となる価格帯は土地は5 0 0 万円から6 0 0 万円前後、新築の戸建住宅は2 , 0 0 0 万円前後が多い。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、近隣地域は自己使用目的の取引がほとんどであり、新規の賃貸需要も見込めないため、賃貸市場が成立していないことから収益還元法は適用しない。よって、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 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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	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	-4.0 +8.0 +62.0 0.0 0.0
	沼田(県)-5													
	前年指定基準地の価格 16,800 円/㎡		[98.8] 100	100 [100.0]	100 [168.0]	[100.0] 100	9,880							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 10,000 円/㎡				価格 変動 要因 の 状況	[一般的 要因]	当市は人口減少、高齢化が県内でも大きく進行しており、概して土地需要の低迷は継続し、地価は未だ下落傾向で推移している。							
	-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 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	宮城地区の一般住宅を中心とした住宅地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。							
						[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 %													