

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
榛東(県)-1	群馬県	群馬第 1	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	8,370,000 円		1 m ² あたりの価格	19,700 円/m ²

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]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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
					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		北群馬郡榛東村大字広馬場字八幡下 2 3 9 1 番 1				地積 (㎡)	425 ()	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, 400)			
	台形 1.5:1	住宅 W2	農地の間に一般住宅のほか、農家住宅等も見られる住宅地域		南西9m村道	水道、 下水	八木原 7km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 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 18.0 m、奥行 約 22.0 m、規模		400 ㎡程度、形状		ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 事項	農地も多く見られる傾斜地勢の住宅地域		街 路	基準方位 北 9 . 0 m村道	交通 施設	八木原駅 南西方7km		法令 規制	(都) (70, 400)	
	地域要因の 将来予測		一般住宅や農家住宅等の混在する住宅地域であるが、特段の変動要因は見られず、当面は現状維持傾向にて推移すると予測される。地価は下落傾向で推移。									
(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		19,700 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		8,670 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	同一需給圏は榛東村を中心に隣接市町を含む一円の住宅地域。需要者は榛東村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るが、村外からの転入者も見られる。周辺には宅地分譲等も見られるが、依然として農地も多いほか、傾斜地勢が多く選好性は弱い。土地は6 0 0 ～ 8 0 0 万円、新築の戸建住宅は2 , 0 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、代表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 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 渋川-2		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因	街路 -2.0 交通 +6.0 環境 +77.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 36,700 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{184.4}$	$\frac{102.0}{100}$	19,700					
(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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	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 19,900 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形 成	[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。県央部の都市、人口は概ね横這い。道路交通網等の整備により利便性が向上。							
	-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] 農地が多い中に小規模分譲地等が見られる傾斜地勢の住宅地域で、特段の変動要因は見られない。							
	変動率 年間 -1.0 % 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
榛東(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
榛東(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	6,380,000 円	1㎡当たりの価格	25,400 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		北群馬郡榛東村大字新井字十二沢 2 1 9 6 番 1				地積 (㎡)	251 ()	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, 400)		
	1.2:1	住宅 W2		県道背後の農家集落 周辺に新興住宅が増 えつつある住宅地域		東4.5m村道	水道、 下水	群馬総社 4.9km	(その他) (70, 270)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 70 m、北 80 m					標準的使用	戸建住宅地				
	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	前橋市、高崎市との行政境 に近い住宅地域		街 路	基準方位 北 4.5 m村道	交通 施設	群馬総社駅 北西方4.9km	法令 規制	(都) (70, 270)		
	地域要因の 将来予測	榛東村東端部の住宅地域であるが、商業施設、道路交通網の整備により利便性が向上している。周辺市町のベッタウンとして住宅進出が緩やかに進むことが予測される。地価は若干の下落から安定傾向で推移。										
(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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				25,400 円/㎡						
	収益還元法	収益価格				10,800 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	同一需給圏は榛東村を中心に隣接市町を含む一円の住宅地域。需要者は榛東村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るが、村外からの転入者も見られる。商業施設や幹線道路まで近く利便性が良好であることから、今後も住宅地進出が進むものと思料される。土地は6 0 0 ～ 7 0 0 万円、新築の戸建住宅は2 , 0 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、代表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 規 格 と し た 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 +6.0 環境 +33.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 36,700 円/㎡		[100.0] 100	100 [103.0]	100 [142.9]	[102.0] 100	25,400					
(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 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 25,500 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 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[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。県央部の都市、人口は概ね横這い。道路交通網等の整備により利便性が向上。					
						[地 域 要 因]	商業施設や幹線道路まで近く、利便性が良好であるが、地域に特段の変動要因は見られない。					
						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 -0.4 % 半年間 %											