鑑定評価書 (今和 7 年地価調査)

別	記様	試第6			ш		- 81	ІЩ		(、 ✔ 1	н /	7	<u>ت</u>	, ІЩ П/9	ப /			衤	令和 ‡流(県		7月 11	1日提出 宅地-1
基準地番号						提出先所属			「属分科会	分科会名			業者名 (株)岡田不動産銀			鑑定事					-, -		<u> </u>
神流(県)-1						群馬県			第 2		氏名 7			不動産鑑定士				岡田 忠彰					
鑑定評価額 1,2						1,270,00	00	円		1 n	ri当た	こりの個	格						7,300) 円/㎡			
1 基	本的]事項																					
(1)1								1	{	令和	7年	7F	10日	(6				₹ 1月]			円/㎡		
(2)	実地記	調査日		令和	7年	6月 15	5日	(5)個	格の種類	種類 正						線	路 路線価又は倍率 線 倍率種別					1.1	· 倍
(3)	鑑定言	評価の条件		更地と	こして	の鑑定	評価																
2 鑑	定評	⁷ 価額の決定	の理	曲の引	更旨																		
(1)				番並びに 多野郡神流町大字万場字町5						1						I .	地積 174				法令上の規制等		
基準地		「住居表示 ₎ 状	」等 対象の利用の現況			周ì					i首段	多の状	況	供給	(m²) () 主要な交通施設との) トの ±	47≜∔ <i>b</i> l				
地	形状		ラス・ピック・ベーバ ック・元 /		-7070		犬況	L 0 0 7 1 1 1	THE CHIEF COME		出色山の小///			処理施	接ì		の状況		_ 0 1	都計外			
										設状次				設状況									
	2:1		住宅 W2					首南側背後の低地 位置する住宅地域			南4㎜	间町道			水道	群馬藤岡 33km		((その他)				
	(2) 範囲						, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,																
(2)			亩,	120		ī 160	m ē	五 1	0 m、:	- -	40	m	捶淮	幼徒	用一户	建介字	ł#1						
近		西 準的画地の				間口名			n、奥行				· 規			250 m ²		度、形	状	長方	形		
近隣地域	地域要因の「		特証	比域	較的中	心部に	近い信	E宅地	掛	準	方位 0 m町	北道	3	交通	群馬 南西方	泰岡駅 533km			浸	令	部計外		
塭			事項	Į.					路					施設					規	制			
			中心	<u>:</u> 地にi	近い住	宅地域	である	が、		高	齢化の	影響	 を受l	ナて‡	: 地域は衰	支退傾向	りて	推移し	ノてる	<u>:</u> おり、	地域弱	更因が大	きく変
(3)	将	来予測 动使用の判定	動す	る要因 住宅 ^は	因も見	当たら	す、当	面は	現状のま	ま	惟移す	るも	のと	予測で	する。								
										7 300 ⊞/m² `´0						準地 的要	万	位					+1.5
` ′	監定部 D適月	平価の手法 H					·····································				7,0				因								
	0.7万元				<u> </u>						/ 円/m²												
			原価			□ 積算価格 □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □								-									
(6) 7	〒+昙 <i>□</i>	り性性	開発		<u> </u>					· \	nT 10		円/㎡		38 歯 14 垂		= ₹2	: 1:1b 1 -1'	z + .		悪のこ		m⊤ 77. → V
(0)1	(6)市場の特性 同一需 隣接す			帯話はする時間	圏は仲 町村に	流町を 在住し	この突、在勤	多野する	地区、甘 地縁者が や過疎化	大	可、旧 部分で 京齢ル	思口 ある	可寺の	ク山「 亥地」	可奥地尼 域は、町 からなし	夏田付き 丁の中心 いままま	をおります。	地域の	での (く比	る。需 較的利 七地取	要の 便性に	ぱいはヨ は良好で ぬめて低	町及ひ あるが 調で性
	D 4-4-	- LE - LE + LE	移し	でおり	り、市	場は極	めて限	定的	であるた	`め、	市場	にあ	ける	中心的	的な価格	格帯は見	記し	だせた	ے 1 آ	ᅩᄱᇄ	יואוול		耐て推
` ^	・検討	西格の調整 正及び鑑定	、ア	' パー	ト等の	収益物	件は皆	無に	引事例よ 等しく、	賃	貸市場	は成	立して	ていけ	ないため	り収益値	西格	を求め	りるる	ことは	できた	よかった	。よっ
1 "	平価客 里由	類の決定の			性の高 決定し		価格を	採用	すること	がâ	合理的	であ	るとサ	判断し	し、指定	E基準均	也と	の検討	寸を置	踏まえ	、鑑え	E評価額	を上記
(8)	3 /#F		標準地 標準		隼地	時点 修正		標準化補正		地域要因の比		個別的 要因(対象基 の規準	準地 価格	力 :		野路 交通		地	街路 交通		
公示师	■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·				191	-	1101111		較		比較			/m²)	訳	た こうしゅう こうしゅう こうしゅう こうしゅう こうしゅう こうしゅう こうしゅう こうしゅう こうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう しゅうしゅう こうしゅう しゅうしゅう しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ はまれる しゅうしゃ しゅう しゅうしゃ しゅうしゃ しゅうしゃ しゃ し	環境		域要因	環境		
公示価格をした	-	公示価格				□ / m²	100		100	-	100]]				置 画地 行政			〇 行政 その他		
(9)	指定基準		円/㎡ 			時,	[] 標準化	⊥_	地域要	<u> </u>	個別的	汋	対象基	準地	-		D他 封路	0.	.0 地	街路	+3.0		
損か	,	14221			_	僧			補正		因のは	t	要因(の比準	価格	为识	準 3	交通	0.	0 域	交通	-5.0
指定基準地		前年指定	富岡(県)-5 基準地の価格			80 1	98.1] 100			較 100		比較 01.5	1	(円)	/ m) '	- 1-			0. +1.		環境 行政	+10.0 0.0	
地影	舒 8,000)00 P	円/㎡			[101.5]	[107.6		100	_ [_	7	7,290			テ政 の他	0.		その他	0.0
(10)		-1 対象					1		/ 	[一般的		, 神流川水系沿いの狭小な緩傾斜									形態の	農山村
刈り 象 標	きのは	継約 前年標	準価	新規 /[[価格 7,470 円/㎡ / 元							変 型 要 因 型 住宅地域が形成 動						(C1) (V) S.						
一 準 加 地 を	討	-2 基準 同一:				代表標準 合の検討		٢	価格形成要因6 変動状況	[域 因	奥多は作	多野り 氏迷し	也域にお しており	3ける値)、地値	相切け	水準中 下落化	中位の 質向力	の地域 が継続	である してい	が、土: Nる。	地需要
対象基準地の前の対象を] 	代表	長標準	≛地		票準地			医因の			_										• •	
" "ا	.	標準地	酒号	皆号						1 -	個別的	ſŲ,	训的基	要因に変	因に変動はない。								

個別的 個別的要因に変動はない。 [要 因]

円/㎡

%

標準地番号 公示価格

変動率 年間

-2.3 % 半年間

別記様式第6

鑑定評価書 (令和7年地価調査)

令和 7年 7月 11日提出 油流(県)-2 字地-1

		基準地番	号	提出先	f属分科会	属分科会名		業者名 ㈱岡田不動産鑑			定事務原	·····································	1ሞ// ((<u> 流(宗)-2 七</u>					
		神流(県)	-2	群馬県	第 2	第 2			氏名 不動産鑑定			岡田	忠彰						
		鑑定評価	額	1,270,000 円					1 ㎡当たりの価格					3,450 円/m²					
1 基本的事項																			
(1)	価格印	持点	令和 7年	7月 1日	日 (4)鑑	定評価日		令和	和 7年	年 7)	月 10日	(6) 路	[令和路線価寸]	1.1	円/㎡ 倍		
(2)実地調査日 令和 7年				6月 15日	(5)個	格の種類		正常	常価格	ī		路線価	路線価又は倍率 1.1 倍率種別						
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地とし	ての鑑定評	価														
$\overline{}$			の理由の要旨											-		A 1 - 15#			
₍₁₎ 所在及び地番 基 「住居表示」			│3野≉	『神流町大	字平原字						地積 369 (m²) ()			法令上の規制等					
基準地	形		<u>・・・・</u> 敷地の利用	の現況		上地の利用	接	接面道路の状況			供給 主要なる			() () () () () () () () () ()		都計外			
ا تا ا					の状況						処理施 接近の 設状況		の状況)状況					
	4.4	<u>г</u>		4	緩傾斜地勢の農家住 北西											 - (その他)			
	1:1.	5	住宅 W2	3	宅、一般信	主宅の混在	∃	3.6	6m町道		水道	下仁田 30km				(その他)			
				L	する比較的大きな農 山村集落地														
(2)	範			西 200 r			比 150	m	標	準的條		住宅地							
近隣地域	標準的画地の 地域的特性			│ 間口 約 宅、一般信		n、奥行: :			<u>m、夫</u>	見模	37		建度、形物	犬 長方	5形 都計列				
地域			特記でる農	山村集落地	也域	街 3	_ 基準方位 「 3 . 6 ml		町道		南方30	km		法令	HPHIV				
			事項			路				施設				規制					
	地将	域要因の 来予測	中心地にややく変動する要	離れた住宅 因も見当た	: 地域であ : らす、当	或であり、過疎化、高齢化の す、当面は現状のまま推移する					けて地域 予測する	は衰退	傾向で推	移してる	おり、	地域要因	が大き		
(3)		が使用の判定	戸建住宅地					, I I I			4)対象基準	集地 フ	 方位				0.0		
(5)鑑定評価の手法		平価の手法	取引事例比較	法 比準値	価格			,450	50 円/㎡										
の適用			収益還元法	収益値	 価格			/ 円/㎡ / 円/㎡											
			原価法	積算個	格														
			開発法	開発法	たよる個	 :よる価格				/ 円/m²									
(6)市場の特性 同一需給圏は			ı 	/ +	エルルヨ ナノエベー	ユー カワ ノく・		7 1	51 7± ///	エベンサノニュ	—	ナルベクェ、	_ 4	1 114 4	TT T /4 44				
			であり、公	れてい	る程	度では	ぁる 。	市場との	取引がタ	少なく、	当事者	工地の取引件数は氏 同士で売買されるた。 。							
 (7)試算価格の調整 比準価格は類(似性の高い	複数の取	引事例よ	1) 比.準	して	求めら	られた	実証的か	つ客観	的な価格	である。	収益	価格は、	当該地			
・検証及び鑑定 域が収益性に 評価額の決定の 適性、利便性				を重視する	住宅地域	に存し、	需要の	中心	が自己	3用住	宅である	ことか	ら、比準	め査定 価格を打	ンなが 采用す	Nった。居 ることが	住の快 合理的		
理由 であ (8) 代表標準:			であると判断標準地 標準地	し、指疋型 準地	時点	検討を踏 標準化	まれ、i 地垣			側を上 別的	記の通り対象基準			路	ti	也 街路			
公共	見価	標準地番号			修正	補正	因 <i>0.</i> 較	比	要因比較	因の	の規準値 (円/i		準 交	通 境	5 要 因	交通 環境			
価格し	見価とした	公示価	各	[1	100	100		[1	(13/1	,	補置	i地	B	1 J LLX			
	t			円/㎡ -	100	[]	[]	100				その			その他			
(9) 指定基準地),	指定基準	動物番号 安中(県)-2 登基準地の価格		時点 修正	標準化 補正	地域 因 <i>σ</i>		個別 要团		対象基準 の比準(路 通	D.0 均	b 街路 或 交通	+4.0 +9.0		
		前年也 章					較	_	比車		(円/		補	境 ith i	0.0 0.0 1.0	環境行政	0.0		
	食	削十佰人	- 基字地の間格 5,150	円/m²	98.4]		100 [113.	_	[100 . 100		4,	420	上 行	行政		1J 政 その他	0.0		
(10)		-1 対象		137		[•	 段的		<u>, </u> 申流川水系沿い		の狭小フ	その な緩傾斜		0.0 ∃集落	地形態の	 農山村		
対金	手ら	継続前矢標	売 新規 掌価格		円/m	価 変 格 動	L 要	因	」 伯	E宅地	域が形成	されて	いる。	J.,,,,,,,,		27,7,2,-27			
基準		-2 基準:	地が共通地点(形狀成況	_г 地	域	7 奥	多野	地域にお	ける価格水準低位の地域であり、土地需要は							
対象基準地の前	各		地点)である均 長標準地	計算の検討 標準地		要因	- 要	因	」 但	低迷、地価は下落傾向が継続している。									
前力),	標準地	番号		ш,	の		别的	」但	別的:	要因に変	動はない	,۱。						
		公示価	恰		円/m	1	上要	因	-										

% 半年間

公示価格 変動率 年間