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
神流(県)-1　　宅地-1

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
神流(県)-1	群馬県	第２	氏名	不動産鑑定士　　岡田　忠彰

鑑定評価額	1,270,000 円	１㎡当たりの価格	7,300 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 10日	(6)路線価	[令和　7 年 1月]	円/㎡
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	多野郡神流町大字万場字町並５８番２			②地積(㎡)	174 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	都計外
	2:1	住宅 W2	国道南側背後の低地に位置する住宅地域	南4m町道	水道	群馬藤岡 33km	(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東 120 m、西 160 m、南 10 m、北 40 m			②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約 22 m、奥行 約 11 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	比較的中心部に近い住宅地域	街路	基準方位 北 ４．０m町道	交通施設	群馬藤岡駅 南西方33km
		法令規制	都計外				
	⑤地域要因の将来予測	中心地に近い住宅地域であるが、過疎化、高齢化の影響を受けて地域は衰退傾向で推移しており、地域要因が大きく変動する要因も見当たらず、当面は現状のまま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 +1.5
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 7,300 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	同一需給圏は神流町を含む奥多野地区、甘楽町、旧鬼石町等の山間奥地農山村集落地域である。需要の中心は当町及び隣接する町村に在住し、在勤する地縁者が大部分である。当該地域は、町の中心部に近く比較的利便性は良好であるが、山間奥地に位置する地理的条件や過疎化、高齢化に歯止めが掛からない地域性を反映し、土地取引は極めて低調で推移しており、市場は極めて限定的であるため、市場における中心的な価格帯は見いだせない。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。山間奥地地域のため、アパート等の収益物件は皆無に等しく、賃貸市場は成立していないため収益価格を求めることはできなかった。よって、規範性の高い比準価格を採用することが合理的であると判断し、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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	公示価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 富岡(県)-5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	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
	前年指定基準地の価格 8,000 円/㎡	[98.1] / 100	100 / [101.5]	100 / [107.6]	[101.5] / 100	7,290	地域要因	街路 +3.0 交通 -5.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格 7,470 円/㎡ ①-2 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/㎡	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 神流川水系沿いの狭小な緩傾斜地帯に旧集落地形態の農山村住宅地域が形成されている。 [地域要因] 奥多野地域における価格水準中位の地域であるが、土地需要は低迷しており、地価は下落傾向が継続している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。
	②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
神流(県)-2　　宅地-1

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
神流(県)-2	群馬県	第２	氏名	不動産鑑定士　　岡田　忠彰

鑑定評価額	1,270,000 円	１㎡当たりの価格	3,450 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 10日	(6)路線価	[令和　7 年 1月]	円/㎡
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	多野郡神流町大字平原字西３１６番				②地積(㎡)	369 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		都計外
	1:1.5	住宅 W2	緩傾斜地勢の農家住宅、一般住宅の混在する比較的大きな農山村集落地	北西3.6m町道	水道	下仁田 30km		(その他)

(2)近隣地域	①範囲	東　300　m、西　200　m、南　20　m、北　150　m				②標準的使用	戸建住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　16　m、奥行 約　23　m、規模　370　㎡程度、形状　長方形						
	④地域的特性	特記事項	農家住宅、一般住宅の混在する農山村集落地域	街路	基準方位　北 ３．６m町道	交通施設	下仁田駅 南方30km	法令規制　都計外
	⑤地域要因の将来予測	中心地にやや離れた住宅地域であり、過疎化、高齢化の影響を受けて地域は衰退傾向で推移しており、地域要因が大きく変動する要因も見当たらず、当面は現状のまま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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　3,450 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	同一需給圏は神流町を含む奥多野地区、甘楽町、旧鬼石町等の山間奥地農山村集落地域である。需要の中心は当町及び隣接する町村に在住し、在勤する地縁者が大部分である。過疎化が進行し、高齢者が多いため、土地の取引件数は民間では年間数件であり、公共用地取得が行われている程度である。市場との取引が少なく、当事者同士で売買されるため、取引における中心価格帯の把握は困難であり、新築の戸建住宅の供給は見られない状況である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。収益価格は、当該地域が収益性に馴染まない山間地域で、賃貸事例が存在せず、賃貸市場が成立していないため査定しなかった。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であることから、比準価格を採用することが合理的であると判断し、指定基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)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　□ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	公示価格　円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 安中(県)-2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳 標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格　5,150 円/㎡	[98.4] / 100	100 / [101.0]	100 / [113.4]	[100.0] / 100	4,420	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	街路 +4.0 交通 +9.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 □ 継続　■ 新規 前年標準価格　円/㎡ ①-2 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/㎡ ②変動率　年間　%　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 神流川水系沿いの狭小な緩傾斜地帯に旧集落地形態の農山村住宅地域が形成されている。 [地域要因] 奥多野地域における価格水準低位の地域であり、土地需要は低迷、地価は下落傾向が継続している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。