

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コンサルティング 4 U
南牧(県)-1	群馬県	第 2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年
鑑定評価額	1,760,000 円	1 m ² 当たりの価格	4,650 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 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		甘楽郡南牧村大字大日向字田ノ平1063番2				地積 (㎡)	379 ()	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 2:1	住宅 W2		一般住宅、農家住宅 が混在する住宅地域		南西3.2m村道	水道	下仁田 11km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 500 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 m、奥行 約 15 m、規模		300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記 事項	村役場、中央公民館等に近い住宅地域		街 路	基準方位 北 3.2 m村道	交通 施設	下仁田駅 南西方11km		法令 規制	都計外			
	地域要因の 将来予測		山間部の閑静な住宅地域だが、過疎化と少子高齢化の進行で需要はかなり弱く、地価は引き続き下落傾向で推移している。特段の変動要因も認められず、今後も現状維持で推移すると予測される。											
(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			+1.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		基準価格		4,650 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、南牧村及び周辺市町村の山間部の住宅地域で、需要者は、同圏内に地縁的選好性を有する勤労者層が中心と想定される。近隣地域は、村役場に近い等の優れた点はあるものの、山間部に位置し、生活利便性は相対的に低い状況にある。また過疎化や少子高齢化の進行で、土地需要はかなり弱く、不動産取引は低迷し、市場の中心価格帯は見い出せない状況にある。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	基準価格は、規範性の高い複数の取引事例から試算した実証的で信頼性の高い価格である。また、基準地は山間部の住宅地域に存し、賃貸物件を想定することが困難なことから、収益価格を求めることができなかった。基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、周辺地域の取引動向が価格形成に大きく影響することから、市場性を反映した実証的な基準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(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			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(9) 指定 からの 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+5.0 +2.0 +2.0 0.0 0.0
	安中(県)-7 前年指定基準地の価格 5,150 円/㎡		[98.4] 100	100 [101.0]	100 [109.2]	[101.0] 100	4,640		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+5.0 +2.0 +2.0 0.0 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 4,780 円/㎡				価格 変動 状況 要因の 形成	[一般的] 県南西部の山間の小規模村。かつては林業等が盛んな時期もあったが、過疎化と少子高齢化の進行が顕著で、地価は弱含み傾向で推移。								
	-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] 南牧村の中では村役場に近い等の優れた点があるものの、山間部の住宅地域で生活利便性が低く、需要は極めて限定的と認められる。								
	変動率 年間 -2.7 % 半年間 %					[個別的] 個別的要因に変動はない。								