

1 基本的事項

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		甘楽郡甘楽町大字小幡字中佐久間 1 1 9 9 番					地積 (㎡)	751 ()	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)	
	1:1.5	住宅 W1		農地の中に農家住宅 、一般住宅が見られ る住宅地域		東5m町道、 南側道	水道、 下水	上州福島 4.4km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 180 m、南 200 m、北 120 m					標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 30 m、規模 750 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記 事項	周辺に農地の多い丘陵地の 住宅地域		街 路	基準方位 北 5 m町道	交通 施設	上州福島駅 南方4.4km		法令 規制	(都) (70, 200)
	地域要因の 将来予測		郊外での生活利便性の低い住宅地域で、周辺には農地も多く、特段の変動要因は認められない。このため、土地需要は限 定的で、地価は弱含み傾向が続くと予測する。								
(3)	最も有効使用の判定						(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 角地		+1.0 +1.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		基準価格 9,820 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、甘楽町及び周辺市町村の住宅地域で、需要者は、同圏内に地縁の選好性を有する勤労者層が中心と想定 される。近隣地域は丘陵地に農家住宅、一般住宅が散在する住宅地域だが、生活利便性が低いため土地需要は弱く、特 段の変動要因も認められない。市場の中心価格帯は、土地が画地規模等によりまちまちで、新築戸建住宅が2,000 ～2,500万円程度と考えられるが、近隣地域内では新築売り物件が殆ど見当たらない状況にある。										
(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、基準地は周辺に農地 の多い住宅地域に存し、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、指定基準地等との検討を踏まえ、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 甘楽-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 +1.5 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +56.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 15,600 円/㎡		[99.4] 100	100 [101.5]	100 [159.1]	[102.0] 100	9,790				
(9) 指定 から の 検 討	指定基準地番号 富岡(県)-5		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 +1.5 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 -18.5 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 [80.7]	[102.0] 100	9,770				
(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 9,960 円/㎡			価格 変動 要因 の 形 成 状 況	[一般的] 人口減少や高齢化等の課題もあるが、近年は観光や企業誘致に注力しており、高崎市に近い一部の地域では需要の回復が見られる。						
	-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] 農地の多い郊外での生活利便性の低い住宅地域で、土地需要は強いとは言い難く、特段の変動要因も認められない。						
	変動率 年間 -1.4 % 半年間 %				[個別的] 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	株式会社コンサルティング４Ｕ
甘楽(県)-2	群馬県	第２	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年
鑑定評価額	9,180,000 円		1㎡当たりの価格	19,500 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		甘楽郡甘楽町大字造石字天神 5 4 0 番 1 外				地積 (㎡)	471 ()	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)			
	1.2:1	住宅 L S 2	農地の中に一般住宅 の介在する住宅地域	北5.5m県道	水道、 下水	上州新屋 450m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 23 m、奥行 約 20 m、規模		460 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 事項	上州新屋駅や国道 2 5 4 号 バイパスに近い農地も見ら れる住宅地域	街 路	基準方位 北 5 . 5 m 県道	交通 施設	上州新屋駅 北西方450m	法令 規制	(都) (70, 200)		
	地域要因の 将来予測	上州新屋駅周辺の一般住宅地域で、高崎市内への接近性が優れているため、都市通勤者の需要が強い。周辺は、金井北住宅団地の分譲やめんたいパークのオープン等の開発も進み、地価は横這い傾向にある。									
(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		19,500 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		9,590 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、甘楽町及び周辺市町村の住宅地域で、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。近隣地域は上州新屋駅や国道 2 5 4 号バイパスに近く、周辺地域には大型商業施設も開業し、高崎市内への接近性にも優れており、甘楽町の中では人気のある地域と言える。市場の中心価格帯は、土地が画地規模等によりまちまちで、新築戸建住宅が 2 , 0 0 0 ~ 2 , 5 0 0 万円程度と考えられる。										
(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、規範性の高い複数の取引事例から求められた実証的で信頼性の高い価格である。一方、収益価格は、賃貸市場の熟成度が低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算されたと考えられる。基準地は住宅地域内にあり、収益性よりも居住の快適性を中心に価格が形成されるため、市場性を反映した比準価格を重視して収益価格は参考に止め、指定基準地等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示規 準とし た 価格 を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 甘楽-1		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	地域 要因	街路 +1.0
	公示価格 21,700 円/㎡		[99.8] 100	100 [102.0]	100 [108.7]	[100.0] 100	19,500		交通 0.0		交通 +4.0
(9) 指定 からの 検 討	指定基準地番号 甘楽(県)-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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	環境 0.0		環境 +3.5
	前年指定基準地の価格 20,000 円/㎡		[99.5] 100	100 [102.0]	100 [99.9]	[100.0] 100	19,500		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 19,500 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	人口減少や高齢化等の課題もあるが、近年は観光や企業誘致に注力しており、高崎市に近い一部の地域では需要の回復が見られる。				
	-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]	高崎市内への接近性等の点で、甘楽町の中では相対的に優れており、一定の需要は見込まれる。				
						[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	0.0 %	半年間		%					

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
甘楽(県)-3	群馬県	第 2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年
鑑定評価額	8,120,000 円		1 m ² 当たりの価格	19,900 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] 路線価又は倍率	円/m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13日	(5)価格の種類	正常価格		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		甘楽郡甘楽町大字福島字稻荷前 1 4 5 1 番 1				地積 (㎡)	408 ()	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 中専 (60, 200)			
	1:2	住宅 W2	中規模の一般住宅を 中心に空地も見られ る住宅地域		東4m町道	水道、 下水	上州福島 1.2km		(その他) (60, 160)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 230 m、西 300 m、南 10 m、北 200 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模				400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 事項	甘楽町中心部の既成住宅地 域		街 路	基準方位 北 4 m町道	交通 施設	上州福島駅 南西方1.2km		法令 規制	(都) 1 中専 (60, 160)	
	地域要因の 将来予測	甘楽町中心部に位置する住宅地域だが、旧来型住宅が多く、土地需要が強いとは言い難い。周辺の新興住宅地域に比べ、交通接近性や居住環境で劣後しており、今後も地価は下落傾向が続くと予想される。										
(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		19,900 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		10,300 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、甘楽町及び周辺市町村の住宅地域で、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、甘楽町中心部に位置する住宅地域であるが、旧来型住宅が多くて変動要因も特段認められないことから、周辺の新興住宅地域と比べて相対的に需要は弱い。市場の中心価格帯は、土地が画地規模等によりまちまちで、新築戸建住宅が 2 , 0 0 0 ~ 2 , 5 0 0 万円程度と考えられる。											
(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、規範性の高い複数の取引事例から求められた実証的で信頼性の高い価格である。一方、収益価格は、賃貸市場の熟成度が低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算されたと考えられる。基準地は住宅地域内にあり、収益性よりも居住の快適性を中心に価格が形成されるため、市場性を反映した比準価格を重視して収益価格は参考止め、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 公 示 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 甘楽-1		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 +4.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 21,700 円/㎡		[99.8] 100	100 [102.0]	100 [108.7]	[102.0] 100	19,900					
(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 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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 20,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	人口減少や高齢化等の課題もあるが、近年は観光や企業誘致に注力しており、高崎市に近い一部の地域では需要の回復が見られる。					
	-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]	甘楽町中心部に位置する住宅地域だが、新興住宅地域と比べ、交通接近性や居住環境で劣後しており、土地需要は強いとは言い難い。					
						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 -0.5 % 半年間 %											