

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三満不動産鑑定事務所
昭和(県)-1	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇
鑑定評価額	6,150,000 円		1 m ² 当たりの価格	9,900 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 2日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 4月 17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(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					利根郡昭和村大字川額字堂面 1 3 8 7 番					地積 (㎡)	621 ()	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				
	1.5:1		住宅 W2		一般住宅、農家住宅 が混在する県道背後 の農村集落地域		西3.5m村道		水道、 下水	岩本 4km			(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 120 m、西 50 m、南 180 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 29.0 m、奥行 約 18.0 m、規模					621 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性		特記事項		特にない		街路 基準方位 北 3 . 5 m村道		交通 施設	岩本駅 南東方4km			法令 規制	都計外 (土砂災害警戒区域)			
	地域要因の 将来予測		一般住宅、農家住宅が混在する県道背後の農村集落地域であり、地域内に格別の変動要因はないことから、当分の間、現状を維持し、地価は引き続き下落基調で推移すると予測する。														
(3) 最も有効使用の判定		低層住宅地								(4)対象基準地の 個別的要因		方位 0.0 一部砂防指定地 0.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 9,900 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		同一需給圏は昭和村及びその周辺市町村に存する住宅地域。主な需要者は昭和村内に居住又は通勤する個人であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。住環境、利便性ともに劣る農村集落地域内にあり、土地需要が乏しく、依然として地価は下落基調で推移している。土地は500㎡程度で500万円程度、新築戸建物件は1,600～2,000万円程度の物件が需要の中心となっている。尚、村内別荘地の需要は強みである。															
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		最も有効使用が低層住宅地で自用目的での取引が中心となり、近隣には共同住宅等の賃貸物件は見当たらず、賃貸需要が乏しいため収益価格は試算しない。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であるため、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、指定基準地との均衡にも留意の上、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		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											
(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	+1.0	+3.0	+61.0	
	沼田(県)-5																
	前年指定基準地の価格 16,800 円/㎡		[98.8] 100	100 [100.0]	100 [167.5]	100	9,910										
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 10,000 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 形 成	[一般的要因] 人口は微減だが世帯数は微増、赤城山北麓に存する高原農産物の生産が盛んな村。											
	-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] 村役場の新庁舎が完成し、一昨年5月に業務開始となった。 役場近くの閉店されていたスーパーに、昨年7月別会社が出店した。											
	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。											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三滴不動産鑑定事務所
昭和(県)-2	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇
鑑定評価額	3,800,000 円		1 m ² 当たりの価格	11,500 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 2日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 4月 17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(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		利根郡昭和村大字系井字八幡木 5 3 5 番 4				地積 (㎡)	330 ()	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 1:1.5	住宅 W2		農家住宅、一般住宅 の中に農地が見られ る農村部の住宅地域	東3.5m村道	水道、 下水	沼田 4.6km		(その他) (土砂災害警戒区域)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 180 m、西 140 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 15.5 m、奥行 約 22.4 m、規模				330 ㎡程度、形状 台形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 3 . 5 m村道	交通 施設	沼田駅 東方4.6km		法令 規制	都計外 (土砂災害警戒区域)			
	地域要因の 将来予測		農家住宅、一般住宅の中に農地が見られる農村部の住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はないことから、当分の間、現状を維持し、地価は引続き下落基調で推移すると予測する。											
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 形状	0.0 0.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 11,500 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	同一需給圏は昭和村及びその周辺市町村に存する住宅地域。主な需要者は昭和村内に居住又は通勤する個人であり、同一需給圏外からの転入者は少ない。小学校、昭和村役場等の利便施設への接近性が良好であるが、街路条件は劣っており、依然として地価は下落基調で推移している。土地は3 0 0 ㎡程度で3 5 0 万円程度、新築戸建物件は1 , 6 0 0 ~ 2 , 0 0 0 万円程度の物件が需要の中心となっている。尚、村内に存する別荘地の需要は強含みである。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	最も有効使用が低層住宅地で自用目的での取引が中心となり、近隣には共同住宅等の賃貸物件は見当たらず、賃貸需要が乏しいため収益価格は試算しない。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であるため、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、指定基準地との均衡にも留意の上、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		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								
(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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -5.0 +51.0 0.0 0.0
	沼田(県)-5													
	前年指定基準地の価格 16,800 円/㎡		[98.8] 100	100 [100.0]	100 [144.9]	[100.0] 100	11,500							
(10) 対象 基準 地の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 11,600 円/㎡				価格 変動 要因 の 形成 状況	[一般的 要因] 人口は微減だが世帯数は微増、赤城山北麓に存する高原農産物の生産が盛んな村。								
	-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] 村役場の新庁舎が完成し、一昨年5月に業務開始となった。 役場近くの閉店されていたスーパーに、昨年7月別会社が出 店した。								
						[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。								
	変動率 年間 -0.9 % 半年間 %													