

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 9日提出
板倉(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西尾不動産鑑定事務所
板倉(県)-1	群馬県	第 3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	4,810,000 円		1㎡当たりの価格	20,400 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 8日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		邑楽郡板倉町大字板倉 4 2 1 2 番 5				地積 (㎡)	236 ()	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		1 低専 (40, 80)		
	1:2	住宅 L S 2		区画整然とした町中 心部に近い一般住宅 地域		南7.8m町道	水道	板倉東洋大前 4.7km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 350 m、南 200 m、北 300 m					標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 11.0 m、奥行 約 22.0 m、規模					236 ㎡程度、形状 ほぼ整形				
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北 7 . 8 m町道	交通 施設	板倉東洋大前駅 西方4.7km		法令 規制	1 低専 (40, 80)	
	地域要因の 将来予測	土地区画整理済みの住宅地で、土地利用に変化はないことから現状維持傾向が続くと予測する。なお雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。										
(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 +3.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		20,400 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、当町及び隣接市町における既存の住宅地域である。中心となる需要者は、当町及び周辺市町に居住する第1次住宅取得者層である。近年の需給動向は、雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で500～850万円、建物込みで2,000万円台である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	自己居住目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方周辺には賃貸物件は散見されるものの、賃貸共同住宅を建築するためには画地規模が小さく建築想定は困難であるため収益還元法は適用しなかった。従って代表標準地からの規準価格との均衡に留意しながら比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 示 規 準 価 格 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 群馬千代田-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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 -3.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	公示価格 20,300 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	[103.0] 100	20,300					
(9) 指 定 か ら の 検 討 基 準 地	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 20,700 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[一般的 要因] 雇用・所得環境は改善傾向にあるものの、資源・人材不足による物価高、為替リスク等による影響もあって不透明感が認められる。							
	-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] 大字板倉の人口は2年連続で減少し、世帯数は昨年の増加から減少に転じた（各年4月末日現在）。							
					[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 -1.4 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
板倉(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西尾不動産鑑定事務所
板倉(県)-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	5,940,000 円		1㎡当たりの価格	12,000 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8日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和7年6月24日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		邑楽郡板倉町大字西岡字前原 3 6 0 番 3				地積 (㎡)	495 ()	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		「調区」 (70, 200) (その他)		
	1:1.5	住宅 W2		農家集落の中に一般住宅等が介在する住宅地域		北5m町道	水道	藤岡 3.2km				
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 450 m、南 200 m、北 270 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 18.2 m、奥行 約 29.0 m、規模		495 ㎡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 5 m 町道	交通施設	藤岡駅 北西方3.2km		法令「調区」 (70, 200) 規制		
	地域要因の将来予測	既存の住宅地で、土地利用に変化はないことから現状維持傾向が続くと予測する。なお雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。										
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		12,000 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、当町及び隣接市町における既存の住宅地域である。中心となる需要者は、当町及び周辺市町に居住する第1次住宅取得者層である。近年の需給動向は、雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で5 0 0 ～ 8 5 0 万円、建物込みで 2 , 0 0 0 万円台である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己居住目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方周辺に賃貸物件は見受けられず、また市街化調整区域という行政条件から収益物件の建築想定は困難である。従って指定基準地との均衡に留意し、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	標準地番号	☐ 代表標準地 ☐ 標準地		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) 指定からの検討	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 +3.0 0.0 0.0	街路交通環境行政その他
	館林(県)-12											
	前年指定基準地の価格	18,900 円/㎡		[99.5] 100	100 [103.0]	100 [152.0]	[100.0] 100	12,000				
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 12,200 円/㎡ -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/㎡				価格変動要因の形成要因	[一般的要因]		雇用・所得環境は改善傾向にあるものの、資源・人材不足による物価高、為替リスク等による影響もあって不透明感が認められる。				
	[地域要因]		大字西岡・西岡新田・除川の人口は減少傾向が継続し、世帯数は昨年の増加から減少に転じた（各年4月末日現在）。									
	[個別的要因]		個別的要因に変動はない。									
	変動率	年間	-1.6 %	半年間	%							

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 9日提出
板倉(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西尾不動産鑑定事務所
板倉(県)-3	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	5,050,000 円		1㎡当たりの価格	16,900 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 8日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		邑楽郡板倉町大字岩田字北通 9 6 7 番 1 外				地積 (㎡)	299 ()	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		1 中専 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2		中規模の一般住宅・農家住宅が混在する小学校近接の住宅地域		東4.5m町道	水道	板倉東洋大前 5.3km		(その他) (60, 180)			
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 200 m、南 0 m、北 150 m						標準的使用		低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 4 . 5 m町道	交通施設	板倉東洋大前駅 西方5.3km		法令規制	1 中専 (60, 180)		
	地域要因の将来予測	既存の住宅地で、土地利用に変化はないことから現状維持傾向が続くと予測する。なお雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。											
(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		16,900 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		5,610 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、当町及び隣接市町における既存の住宅地域である。中心となる需要者は、当町及び周辺市町に居住する第1次住宅取得者層である。近年の需給動向は、雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で500～850万円、建物込みで2,000万円台である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小規模アパート等が混在するものの収益目的の土地取引は極めて少なく、自己使用目的が取引の中心である。同一需給圏内等に存在する比較的取引時点の新しい取引事例から規範性ある比準価格が求められた。一方土地の価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。従って収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえながら比準価格をもって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		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	地域要因	街路 +3.0	
	標準地番号 群馬千代田-1								交通 0.0	交通 +3.0			
(9) 指定からの検討	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	環境 0.0	地域要因	環境 +15.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [122.0]	[102.0] 100	17,000		画地 0.0	行政 0.0			
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の形成要因	一般的要因	雇用・所得環境は改善傾向にあるものの、資源・人材不足による物価高、為替リスク等による影響もあって不透明感が認められる。								
	■ 継続 □ 新規												
(10) 対年の検討	前年標準価格 17,200 円/㎡		地域要因	大字岩田の人口は2年連続で減少し、世帯数は4年連続で増加している（各年4月末日現在）。									
	-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												
(10) 対年の検討	□ 代表標準地 □ 標準地		個別的要因	個別的要因に変動はない。									
	標準地番号												
(10) 対年の検討	公示価格 円/㎡												
	変動率	年間 -1.7 % 半年間 %											