

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
明和(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社ケイ・キャピタル 群馬鑑定部	
明和(県)-1	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	小林 裕幸
鑑定評価額		5,520,000 円	1㎡当たりの価格	27,200 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 1日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 4月 22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		邑楽郡明和町新里 6 6 9 番 3				地積 (㎡)	203 ()	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)			
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が多 く、農地も見られる 新興住宅地域		東6m町道、 南側道	水道、 下水	川俣 700m		(その他) (50, 80)			
(2)	範囲	東 150 m、西 250 m、南 100 m、北 350 m				標準的使用	低層住宅地						
近隣 地域	標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 16.0 m、規模				203 ㎡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 6 . 0 m町道	交通 施設	川俣駅700m		法令 規制	1 低専 (50, 80)		
	地域要因の 将来予測	川俣駅周辺開発が進むが、取引は活発ではなく価格は横ばいもしくはやや下落傾向と予想される。											
(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 角地 +2.0 +2.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				27,200 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、明和町内住宅地域および館林市郊外と同市を中心とした周辺町の住宅地域。自動車通勤を前提とした需要者が生活利便性と並んで工業団地等への交通至便性を重視する。主な需要者である一次取得者の場合、土地で500～850万円、土地建物総額で2000万円位までが中心価格帯。圏域での取引は活発ではない。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	評価対象不動産は既成市街地の成熟した住宅地域に存し、自己使用目的の居宅としての需要がほとんどである。また標準画地の規模が小さく共同住宅等の想定は困難であること、類似地域の適切な取引事例を収集できたことから、収益価格の試算は行わず、比準価格を重視し地価公示規準価格との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示 規 格 価 格 と し た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 邑楽-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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +0.5 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 27,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [103.0]	100 [103.5]	[104.0] 100	27,100						
(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	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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 27,200 円/㎡				価 格 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[一般的 要 因] 近年建築資材や人件費が高騰しており、今後の不動産価格や賃料への影響に注視が必要である。							
	-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] 川俣駅周辺の整備が進むも、需要は伸び悩み価格水準は横ば いやや下落傾向。							
						[個別的 要 因] 要因の変動は特にない。							
	変動率	年間	0.0 %	半年間		%							

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
明和(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社ケイ・キャピタル 群馬鑑定部	
明和(県)-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	小林 裕幸
鑑定評価額		4,890,000 円	1㎡当たりの価格	26,700 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 1日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 4月 22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		邑楽郡明和町中谷 7 0 番 8				地積 (㎡)	183 ()	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	一般住宅の中に農地 も見られる駅に近い 住宅地域		北8.6m町道	水道、 下水	川俣 500m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 250 m、西 50 m、南 200 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 11.5 m、奥行 約 16.0 m、規模		183 ㎡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 8 . 0 m町道	交通 施設	川俣駅500m		法令 規制	1 中専 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測	川俣駅周辺開発が進むが、取引は活発ではなく価格は横ばいもしくはやや下落傾向と予想される。										
(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 0.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 26,700 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、明和町内住宅地域および館林市郊外と同市を中心とした周辺町の住宅地域。自動車通勤を前提とした需要者が生活利便性と並んで工業団地等への交通至便性を重視する。主な需要者である一次取得者の場合、土地で5000～8500万円、土地建物総額で20000万円位までが中心価格帯。圏域での取引は活発ではない。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			評価対象不動産は既成市街地の成熟した住宅地域に存し、自己使用目的の居宅としての需要がほとんどである。また標準画地の規模が小さく共同住宅等の想定は困難であること、類似地域の適切な取引事例を収集できたことから、収益価格の試算は行わず、比準価格を重視し地価公示規準価格との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。									
(8)	公示規 格 とした 価格を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 邑楽-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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 +3.0 環境 +2.0 行政 -2.0 その他 0.0
		公示価格 27,800 円/㎡	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [100.9]	[100.0] 100	26,700					
(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	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 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 26,700 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[一般的 要 因] 近年建築資材や人件費が高騰しており、今後の不動産価格や賃料への影響に注視が必要である。						
		-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 円/㎡				[地 域 要 因] 川俣駅周辺の整備が進むも、需要は伸び悩み価格水準は横ばいかやや下落傾向。						
		公示価格 円/㎡				[個別的 要 因] 要因の変動は特にない。						
		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	株式会社アイエヌ鑑定
明和(県)-3	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 坂村 光昭
鑑定評価額	6,060,000 円		1㎡当たりの価格	15,300 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 4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 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	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		邑楽郡明和町梅原 1 0 6 4 番 2				地積 (㎡)	396 ()	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)				
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅 等が点在する農地の 多い住宅地域		北7.5m町道	水道	川俣 1.6km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 1,000 m、南 400 m、北 0 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 22.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	郊外の混在住宅地域		街 路	基準方位北 7.5 m町道	交通 施設	川俣駅 南東方1.6km		法令 規制	「調区」 (70, 200)		
	地域要因の 将来予測		一般住宅、農家住宅等が混在する郊外の住宅地域であり、今後も概ね現状の利用状況を維持しつつ安定的に推移すると予測する。地価水準については、やや下落傾向で推移すると予測する。										
(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		基準価格		15,300 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、明和町及び周辺市町の圏域に位置する住宅地域である。需要者は明和町及び周辺市町内に居住している自己所有を目的とした勤労者世帯が中心である。当該地域は、一般住宅、農家住宅等が点在する農地の多い住宅地域であり、郊外の市街化調整区域に存するため交通接近条件等が劣り需要は低迷している。市場の中心的価格帯は土地は2000～3000㎡程度で500～850万円程度、新築住宅の場合2,000万円未満程度の物件が中心となっている。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺は殆どが自用の農家住宅、一般住宅等であり、市街地からも遠くアパート等の賃貸物件は見られず、賃貸市場が成立していないため収益価格は試算できない。基準価格は、類似地域に存する事例を収集し、分析検討のうえ規範性の高い事例を中心に採用し試算したもので、市場の実勢を反映した実証的な価格であり説得力を有する。よって、指定基準地との検討を踏まえ、基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 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 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	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 -5.0 +29.0 0.0 0.0
	館林(県)-12												
	前年指定基準地の価格 18,900 円/㎡		[99.5] 100	100 [103.0]	100 [118.9]	[100.0] 100	15,400						
(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 15,400 円/㎡				価格 変動 状況 形成 要因 の	[一般的 要因]		群馬県東部に位置する町の一つで、人口は減少傾向である。川俣駅周辺整備事業の実施により、利便性が向上している。					
	-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]		地域要因に格別の変動はないが、町内外の分譲住宅や新興住宅地域との競合もあり需要は低迷しており、地価は下落傾向である。					
						[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 -0.6 % 半年間 %												