

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 9日提出
千代田(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たなか不動産鑑定士事務所
千代田(県)-1	群馬県	群馬第 3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	5,100,000 円		1 m ² 当たりの価格	21,800 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 7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 16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		邑楽郡千代田町舞木東 3 8 番 2				地積 (㎡)	234 ()	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、アパート 等が混在する区画整 然とした住宅地域		南東6m町道	水道、 下水	篠塚 5.2km			(その他)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 200 m、北 150 m					標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	一般住宅、アパートのほか 空地が介在する区画整然と した地域		街 路	基準方位北 6 m町道	交通 施設	篠塚駅 南方5.2km		法令 規制	1 中専 (60, 200) 居住誘導区域	
	地域要因の 将来予測	既成の住宅地域で地域に特段の変動要因が見られないことから、当面は現状維持傾向で推移すると予測される。地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。										
(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 <				

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 9日提出
千代田(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たなか不動産鑑定士事務所
千代田(県)-2	群馬県	群馬第 3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	8,040,000 円		1 m ² 当たりの価格	20,300 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 7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 16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		邑楽郡千代田町大字赤岩字南権現 1 0 0 7 番 2 外				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		1 中専 (60, 200)				
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅を中心とし た小学校に近い住宅 地域		北7.5m町道	水道	篠塚 5km		(その他)				
(2)	範囲	東 100 m、西 50 m、南 300 m、北 0 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 20 m、奥行 約 20 m、規模		400 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	一般住宅、アパートのほか 空地が介在する学校に近い 地域		街 路	基準方位北 7.5 m町道	交通 施設	篠塚駅 南方5km	法令 規制	1 中専 (60, 200) 居住誘導区域			
	地域要因の 将来予測	既成の住宅地域で地域に特段の変動要因が見られないことから、当面は現状維持傾向で推移すると予測される。地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。											
(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		20,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		7,650 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	同一需給圏は千代田町を中心とする住宅地域。需要者は千代田町の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。市街中心部の住宅地で、町内での選好性はやや高い。土地は250㎡程度で500万円程度、新築戸建物件は2,000万円程度の物件が需要の中心となっている。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は5事例を採用しており、規範性は高い。収益価格は共同住宅を想定しており、賃貸市場の成熟度が低いため試算価格は低水準だが、適正に収益性を反映し参考になる。居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的での取引が中心で市場性を指標として価格が決定されることが一般的であるため、前年基準地からの検討を踏まえ、市場性を反映し実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示 価格	規格 とした	□ 代表標準地 標準地番号	□ 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
		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 20,300 円/㎡			価格 形成 要因 の 変 動 状 況		[一般的 要 因] 人口は減少、土地取引は減少、建築着工は増加。住宅団地の販売は苦戦、郊外店舗進出も周辺開発には至っていない。							
	-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 群馬千代田-1 公示価格 20,300 円/㎡					[地 域 要 因] 市街中心部で熟成度は高いが、取引は少ない。町内での相対的な選好性はやや優る。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %					[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	たなか不動産鑑定士事務所
千代田(県)-3	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	4,200,000 円	1㎡当たりの価格	13,200 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 7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
					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		邑楽郡千代田町大字上中森 9 6 4 番 1				地積 (㎡)	318 ()	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 L S 2		農地の間に一般住宅 と農家住宅等が混在 する住宅地域		南5.5m町道	水道	川俣 5.7km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 1,100 m、南 200 m、北 200 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模				300 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	農地の中に一般住宅、農家 住宅等が散在する地域		街 路	基準方位北 5 . 5 m町道	交通 施設	川俣駅 南西方5.7km		法令 規制 「調区」 (70, 200)		
	地域要因の 将来予測		既成の住宅地域で地域に特段の変動要因が見られないことから、当面は現状維持傾向で推移すると予測される。地価は 弱含み傾向で推移するものと予測する。									
(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 13,200 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 4,150 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	同一需給圏は千代田町を中心とする住宅地域。需要者は千代田町の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は 少ない。郊外の農家集落地域で地域外からの流入は見込めず、選好性は低い。土地は3 0 0 ㎡程度で4 0 0 万円程度、 新築戸建物件は1 , 9 0 0 万円程度の物件が需要の中心となっている。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は5事例を採用しており、規範性は高い。収益価格は共同住宅を想定しており、賃貸市場の成熟度が低いため 試算価格は低水準だが、適正に収益性を反映し参考になる。居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的で の取引が中心で市場性を指標として価格が決定されることが一般的であるため、標準地及び指定基準地からの検討を踏 まえ、市場性を反映し実証的な比準価格を採用して、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 群馬千代田-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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化 補 正	街路 0.0	地域 要因	街路 -2.0	
	公示価格 14,800 円/㎡		[99.6] 100	100 [101.0]	100 [114.3]	[103.0] 100	13,200		交通 0.0		交通 +7.0	
(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	環境 0.0	地域 要因	環境 +9.0	
	館林(県)-12								画地 +1.0		行政 0.0	
	前年指定基準地の価格		[99.5] 100	100 [103.0]	100 [142.0]	[103.0] 100	13,200		行政 0.0		行政 0.0	
	18,900 円/㎡								その他 0.0		その他 0.0	
(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 13,300 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[一 般 的 要 因]	人口は減少、土地取引は減少、建築着工は増加。住宅団地の 販売は苦戦、郊外店舗進出も周辺開発には至っていない。						
	-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]	郊外の農家集落で需要は少なく取引も少ない。町内での相対 的な選好性は低い。大型店舗の周辺開発はない。					
	変動率 年間 -0.8 % 半年間 %						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。				