

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
邑楽(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	8,420,000 円		1 m ² 当たりの価格	27,800 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 1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 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等						邑楽郡邑楽町大字明野 4 2 番 8		地積 (㎡)	303 ()	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		一般住宅が多い区画 整然とした住宅地域		南6m町道	水道、 ガス、 下水	本中野 1km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 400 m、南 50 m、北 250 m						標準的使用		戸建住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、奥行 約 19.0 m、規模						303 ㎡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	本中野駅1km		法令 規制	1 低専 (40, 80)
	地域要因の 将来予測		地域要因は現状を維持しつつも、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		戸建住宅地						(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		27,800 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、邑楽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。また戸建て住宅が建ち並ぶ団地に存し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、比準価格を重視して鑑定評価額を決定した。											
(8) 規 格 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
	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 27,800 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[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 邑楽-2 公示価格 27,800 円/㎡					[地 域 要 因]	大きな変動はないが、需要は伸び悩み価格水準はやや下落傾向が続く。					
	変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %					[個別的 要 因]	要因の変動は特にない。					

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
邑楽(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	
邑楽(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	5,640,000 円		1 m ² 当たりの価格		23,200 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 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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	個別

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		邑楽郡邑楽町大字鶯字東耕地1 6 1 番 1 1 (鶯3 8 街区 1 - 3)				地積 (㎡)	243 ()	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	一般住宅のほか空地 が介在する区画整理 進捗中の住宅地域		北6m町道	水道	多々良 500m		(その他)			
(2)	範囲	東 120 m、西 720 m、南 100 m、北 300 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 13.5 m、奥行 約 18.0 m、規模		243 ㎡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 6 . 0 m町道	交通 施設	多々良駅500m		法令 規制	1 中専 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	地域要因は現状を維持しつつも、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		23,200 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、邑楽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5 0 0 ~ 8 5 0 万円、土地建物総額で2 0 0 0 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	評価対象不動産は施行中の土地区画整理事業地内の住宅地域に位置し、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	■ 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 +17.0 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 [117.0]	[100.0] 100	23,100					
(9) 指 定 基 準 地 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 23,200 円/㎡			価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[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] 大きな変動はないが、需要は伸び悩み価格水準はやや下落傾向が続く。							
					[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	合同会社ケイ・キャピタル 群馬鑑定部
邑楽(県)-3	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 小林 裕幸
鑑定評価額	4,020,000 円		1 m ² 当たりの価格	14,600 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 1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 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		邑楽郡邑楽町大字石打字家間 1 0 6 8 番 3					地積 (㎡)	275 ()	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)			
	1:1	住宅 W2		一般住宅、農家住宅 が混在する住宅地域		南5m町道、 西側道		水道	篠塚 2.4km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 1,000 m、西 1,000 m、南 100 m、北 1,000 m					標準的使用		戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、奥行 約 17.5 m、規模					275 ㎡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 5 . 0 m町道	交通 施設	篠塚駅2.4km		法令 規制	「調区」 (70, 200)			
	地域要因の 将来予測		地域要因は現状を維持しつつも、取引は低迷し価格の下落傾向は続くものと予想される。											
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地					(4)対象基準地 の個別的な要 因		方位 角地		+3.0 0.0		
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		14,600 円/㎡		(4)対象基準地 の個別的な要 因		方位 角地		+3.0 0.0	
			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、邑楽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。標準地は市街化調整区域に 存する。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			評価対象不動産は市街化調整区域に位置する。近隣地域は周辺農地耕作者の農家住宅を中心に一般住宅、畑等が混在す る住宅地域であり、生活利便性に劣ることから賃貸の需要はほとんどなく、賃貸市場が存在していない。したがって収 益価格の試算は行わず、比準価格を重視し指定基準地価格との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。											
(8) 規 格 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 からの 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 +3.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +1.0 +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 [129.0]	[103.0] 100	14,600							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 14,700 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[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] 旧来からの農家や一般住宅の存する地域であり際立った変動 はないが、需要は限られ地価は下落傾向。								
	変動率 年間 -0.7 % 半年間 %					[個別的 要 因] 要因の変動は特にない。								