

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7 年 7 月 11日提出
群馬（林）-1 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コンサルティング４Ｕ
群馬（林）-1	群馬県	第 2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年
鑑定評価額	308,000 円	10 a 当たりの価格	61,000 円/10a	

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 3 日	(6)路線価	[令和 7 年 1 月] 路線価又は倍率	円/㎡ 2.3 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 13 日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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		高崎市倉淵町川浦字大萱 3 2 9 7 番 1				地積 (㎡)		5,041									
	土地の利用の現況		周辺の土地の利用の現況		基準地から搬出地点までの搬出方法		搬出地点の道路の状況		最寄駅及び距離		最寄集落及び距離		公法上の規制					
	用材林地		標高 6 5 0 m、北東約 2 0 度傾斜で、5 0 ～ 6 0 年生の杉人工林地域		公道隣接		3.5m林道		高崎 28.4km		湯ヶ沢 2.7km		都計外 (地森計)					
												地域の特性		山村奥地林地				
(2) 近隣地域	範囲		東 500 m、西 500 m、南 300 m、北 500 m															
	標準的規模等		規模 5,041 ㎡程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (北東) 向 20 °															
	地域的特性		特記事項		集落から遠い、杉を主体とした人工林地域				道		北東及び南西 3 . 5 m 林道		交通施設		高崎駅 北西方 28.4km		法令 都計外 規制	
	地域要因の将来予測		最寄集落まで距離のある人工林地域であり、特段の変動要因も見受けられないことから、当面は現状維持で推移すると予測する。なお、地価水準が低位のため、今後は下落傾向が縮小の方向に移行すると予想する。															
(3) 最有効使用の判定		用材林地						(4) 対象基準地の		ない								
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 61,000 円/10a						個別的要因								
		控除法		控除後価格 / 円/10a														
		収益還元法		収益価格 / 円/10a														
(6) 市場の特性		同一需給圏は、群馬県西部から北西部を中心とした農村林地地域及び山村奥地林地地域で、需要者は林業を営む個人又は法人が中心である。林業経営の不振や後継者不足等から用材林地の需要は低迷しており、林地価格は概ね下落傾向で推移している。また、林地取引は少なく、取引目的も多様であり、さらに画地規模も様々であることから、市場の中心価格帯は把握が困難である。																
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、規範性の高い複数の取引事例から求められた実証的で信頼性の高い価格である。また収益価格は、収益事例や適切な利回りの把握が困難であるため、さらに控除法を適用した控除後価格は、適切な転換・造成事例が得られなかったため、適用しなかった。よって、周辺市町村の林地の変動率等を考慮の上、実証的で信頼性の高い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) 公示価格を規準とした価格	□ 秤量的検討が可能である ■ できない																	
	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 標準化補正 交通自然宅地化行政その他		地域要因 交通自然宅地化行政その他			
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(9) 対象基準地からの検討	対象基準地の検討				価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		林業後継者の不足や高齢化により、林業経営は厳しさを増しており、林地の需要は低迷している。									
	■ 前年基準地 □ 新規		[地域要因]				最寄集落から離れた林地地域で、後継者不足等により林業経営環境は厳しく、地価は下落傾向で推移している。											
	前年標準価格 62,000 円/10a		[個別的要因]				個別的要因に変動はない。											
	変動率																	
		年間 -1.6 %																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	（有）石川不動産鑑定士事務所	
群馬（林）-2	群馬県	第 3	氏名	不動産鑑定士	石川 健太郎
鑑定評価額	845,000 円		10 a 当たりの価格		114,000 円/10a

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 10日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	3.8 倍
					倍率種別	純
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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		桐生市新里町赤城山字大平 8 5 8 番				地積 (㎡)		7,408									
	土地の利用の現況		周辺の土地の利用の現況		基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制									
	用材林地		標高 5 0 0 m 前後、赤城山中腹に所在する傾斜の緩やかな人工林地		林道隣接	3.5m林道	新里 8.5km	大平 600m	(都)(地森計)									
										地域特性		農村林地						
(2) 近隣地域	範囲		東 120 m、西 200 m、南 200 m、北 400 m															
	標準的規模等		規模 7,500 ㎡程度、形状 ほぼ整形 方位・傾斜度 (南) 向 3 °															
	地域特性		特記事項		特にない		道 路		3 . 5 m 林道		交通 施設		新里駅 北方 8.5km		法令 規制		(都)	
	地域要因の将来予測		人工林を中心とする林地地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと予測される。															
(3) 最有効使用の判定		林地						(4)対象基準地の個別的要因		ない								
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 114,000 円/10a														
		控除法		控除後価格 / 円/10a														
		収益還元法		収益価格 / 円/10a														
(6)市場の特性		同一需給圏は群馬県内の都市近郊林地地域、農村林地地域、山村林地地域である。需要者は県内の林業を行う個人又は法人が中心。当該圏域では後継者不足等による林業不振を反映して林地需要は依然として衰退傾向にある。新規取引件数も少ない為、市場の低迷は継続すると予測する。市場の中心となる価格帯については、取引事例が少なく取引価格も幅が大きくその把握は困難である。																
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		同一需給圏内の類似地域等から規範性を有する取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、控除法による価格は開発可能性が低いこと等から適用しなかった。また、収益価格は木材需要が低迷しており、適切な収益事例や利回りの把握が困難なため適用しなかった。よって、比準価格を採用し、地域的特性を勘案して鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 公示価格を規定とした価格	□ 秤量的検討が可能である ■ できない																	
	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		交通 自然 宅地化 行政 その他		地域 自然 宅地化 行政 その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100									
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	対象基準地の検討				価格変動状況 形成要因の		[一般的要因]		桐生市は高齢化率が県内でも特に高く、人口流出も継続している為、不動産需要は依然低迷している。									
	■ 前年基準地 □ 新規		[地域要因]				人工林を中心とする林地地域であり、街路、環境、行政的要因、宅地化の程度等の地域要因に変動はない。											
	前年標準価格 115,000 円/10a		[個別的要因]				個別的要因の変動は特に無い。											
	変動率																	
年間		-0.9 %																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社	
群馬（林）-3	群馬県	群馬第 1	氏名	不動産鑑定士	山田 智久
鑑定評価額	309,000 円		10 a 当たりの価格		60,000 円/10a

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 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.8 倍
					倍率種別	純
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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		沼田市利根町大原字栗生 7 3 2 番 1					地積 (㎡)		5,147												
	土地の利用の現況		周辺の土地の利用の現況		基準地から搬出地点までの搬出方法		搬出地点の道路の状況		最寄駅及び距離		最寄集落及び距離		公法上の規制									
	雑木林地		標高約 7 5 0 m、農村集落に接近した約 3 5 度の雑木林と用材林の混在		林道隣接		5.5m市道		沼田 17km		大原 400m		都計外 (地森計)									
(2) 近隣地域	範囲		東 300 m、西 1,000 m、南 1,000 m、北 1,000 m																			
	標準的規模等		規模 5,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形 方位・傾斜度 (南) 向 35 °																			
	地域的特性		特記事項		特にない		道路		5 . 5 m市道		交通施設		沼田駅 北東方17km		法令規制		都計外					
	地域要因の将来予測		集落に近い林地地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと予測される。																			
(3) 最も有効利用の判定			林地					(4) 対象基準地の個別的要因		ない												
(5) 鑑定評価の手法の適用			取引事例比較法		比準価格 60,000 円/10a																	
			控除法		控除後価格 / 円/10a																	
			収益還元法		収益価格 / 円/10a																	
(6) 市場の特性			同一需給圏は群馬県内の林地地域であり、特に北毛エリアに強い代替関係が認められる。需要者は県内の林業を行う個人又は法人が中心。県内の木材需要については長らく低迷しており、後継者不足による林業従事者の減少にも歯止めがかからない状況にある。世界的な木材価格の高騰も落ち着いている中、県内の林地価格への影響は不透明である。市場の中心となる価格帯については、取引事例が少なく取引価格も幅が大きくその把握は困難である。																			
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由			同一需給圏内の類似地域等から規範性を有する取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、当該林地の開発可能性は低く、転換後・造成後の更地を想定することが困難であることから控除法は適用しない。また、林地としての標準的な純収益等の把握が困難であること等から収益還元法は適用しない。よって、比準価格を採用し、前年標準価格からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示価格とした価格を標準	☐ 秤量的検討が可能である ☒ できない																					
	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		交通自然宅地化行政その他		地域要因		交通自然宅地化行政その他	
	公示価格 円/㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100													
(9) 対象基準地の前年	対象基準地の検討					価格形成要因の変動状況		[一般的要因]		当市は人口減少、高齢化が県内でも大きく進行しており、概して土地需要の低迷は継続し、地価は未だ下落傾向で推移している。												
	■ 前年基準地 □ 新規							[地域要因]		集落に近い林地地域であり、街路、環境、行政的要因、宅地化の程度等の地域要因に変動はない。												
	前年標準価格 61,000 円/10a							[個別的要因]		個別的要因に変動はない。												
	変動率																					
年間 -1.6 %																						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
群馬（林）-4	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	454,000 円	10 a 当たりの価格	129,000 円/10a	

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	円/㎡ 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		倍率種別	純
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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		吾妻郡長野原町大字応桑字新田原 7 3 5 番 2 5 6				地積 (㎡)		3,522					
	土地の利用の現況		周辺の土地の利用の現況		基準地から搬出地点までの搬出方法		搬出地点の道路の状況		最寄駅及び距離		最寄集落及び距離		公法上の規制	
	雑木林地		標高 9 4 0 m、北西、東約 1 5 度の農地に接続する自然雑木林地地域		林道隣接		2.2m林道		羽根尾 6.5km		新田原 500m		(都) (地森計)	
(2) 近隣地域	範囲		東 200 m、西 100 m、南 500 m、北 100 m											
	標準的規模等		規模 3,500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形 方位・傾斜度 (北西) 向 15 °											
	地域的特性		農地に続く自然雑木林地地域		2 . 2 m林道		羽根尾駅 南方6.5km		(都)					
	特記事項		道 路		交通 施設		法令 規制							
地域要因の将来予測		農地に近接する自然雑木林地地域で、周辺の農地を新たに開墾する動きが見られる。林業については、木材の需要はあるが、後継者問題が解決しておらず、今後も林地としての需要は限定的であると予測する。												
(3) 最有効使用の判定		林地						(4)対象基準地の個別的要因		ない				
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 129,000 円/10a										
		控除法		控除後価格 / 円/10a										
		収益還元法		収益価格 / 円/10a										
(6)市場の特性		同一需給圏は、群馬県内の都市近郊林地地域、農村林地地域、山村林地地域である。林地の需要については、後継者不足が深刻化しており、取引件数は少なく林地の価格下落傾向が続いている。												
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、同一需給圏内の取引事例を採用し、当該事例に適切な補修性を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的な価格であり、説得力を有している。当該地域については、農家住宅が点在し、開発の可能性が低いことから控除法の適用はしない。また、収益価格については、適切な林業経営を目的とした取引事例が少なく、利回り等の把握が困難であるため適用しない。以上より、比準価格を持って鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格を規準とした価格	☐ 秤量の検討が可能である ☒ できない													
	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	交通 自然 宅地化 行政 その他	地域 交通 自然 宅地化 行政 その他			
	公示価格 円/㎡		[100]	100 [100]	100 [100]	[100]								
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	対象基準地の検討			価格変動状況 形成要因の	[一般的 要因] 人口減少、高齢化等を背景に、後継者不足が深刻化しており、林地としての需要は低迷している。									
	■ 前年基準地 □ 新規				[地 域 要因] 農地に近いため、開墾する動きは見られる。また、道路に近い林地についてはキャンプ場にするための需要も見られる。									
	前年標準価格 130,000 円/10a				[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。									
	変動率													
年間 -0.8 %														

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 9 日提出
群馬（林）-5 林地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
群馬（林）-5	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	4,440,000 円	10 a 当たりの価格	156,000 円/10a	

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/㎡ 4.9 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			
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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		前橋市富士見町市之木場字新吉原 5 1 6 番 1				地積 (㎡)		28,481					
	土地の利用の現況		周辺の土地の利用の現況		基準地から搬出地点までの搬出方法	搬出地点の道路の状況	最寄駅及び距離	最寄集落及び距離	公法上の規制					
									(都) (地森計)					
	用材林地		標高約 4 1 0 m、北西向 1 5 ~ 2 0 度の用材林と雑木の混在林地		公道隣接	4.5m市道	前橋 14km	山口 900m						
									地域の特性 都市近郊林地					
(2) 近隣地域	範囲		東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 500 m											
	標準的規模等		規模 28,000 ㎡程度、形状 不整形 方位・傾斜度 (北西) 向 18 °											
	地域的特性		特記事項		杉を中心とした用材林地。		道路	4 . 5 m市道		交通施設	前橋駅北西方14km		法令規制	(都) 特定用途制限地域
	地域要因の将来予測		特筆すべき地域要因の変動要因はなく、当面、現状維持にて推移するものと予測する。一時はウッドショック等により営林需要の増勢が見込まれたが、現在はその影響は収まり、営林需要の先行きには不透明感がある。											
(3) 最有効使用の判定			用材林地					(4)対象基準地の個別的要因		ない				
(5)鑑定評価の手法の適用			取引事例比較法		比準価格 156,000 円/10a									
			控除法		控除後価格 / 円/10a									
			収益還元法		収益価格 / 円/10a									
(6)市場の特性			同一需給圏は群馬県内の都市近郊林地地域、農村林地地域、山村林地地域である。圏内においては一時、ウッドショック等により営林需要の増勢が見込まれたが、現在はその影響は収まり、営林需要の先行きには不透明感がある。取引形態は資産保有目的、隣地併合、太陽光発電施設用のための取引等、様々であるが取引件数は少ない状態が続いており、当該傾向は当面続くものと思われる。											
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由			比準価格の 1 試算価格が得られた。鑑定評価額の決定においては市場の実態を反映した比準価格を重視するとともに、近時における経済情勢及び林業経営の先行き不透明感等を勘案し、さらに周辺市町村の林地の変動率等にも照らして決定した。なお、収益価格は収益事例や適切な利回りの把握が困難なため適用しなかった。また、適切な転換・造成事例が存在しないため控除後価格を求めることができなかった。											
(8) 公示価格を規準とした価格	☐ 秤量の検討が可能である ☒ できない													
	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 標準化補正	交通 自然 宅地化 行政 その他		地域 交通 自然 宅地化 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	対象基準地の検討				価格変動要因の形成状況	[一般的要因] ウッドショックの影響は収まり、営林需要の先行きには不透明感がある。								
	■ 前年基準地 □ 新規					[地域要因] 標高約 4 1 0 m、北西向 1 5 ~ 2 0 度の用材林と雑木の混在林地であり、自然環境に大きな変化は見られない。								
	前年標準価格 158,000 円/10a					[個別的要因] 特筆すべき個別的要因の変動はない。								
	変動率													
	年間		-1.3 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社
群馬（林）-6	群馬県	群馬第 3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 卓
鑑定評価額	367,000 円	10 a 当たりの価格	57,000 円/10a	

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)路線価又は倍率	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		1.8 倍
(3)鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

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		みどり市大間々町小平甲 8 3 9 番外					地積 (㎡)		6,436						
	土地の利用の現況		周辺の土地の利用の現況		基準地から搬出地点までの搬出方法		搬出地点の道路の状況		最寄駅及び距離		最寄集落及び距離		公法上の規制			
													(都)(地森計)			
	用材林地		標高 3 0 0 m、南東傾斜約 2 8 度の人工林を中心とする林地地域		林道隣接		6m林道		大間々 6.5km		小平 1km		地域の特性 農村林地			
(2)近隣地域	範囲		東 100 m、西 400 m、南 0 m、北 400 m													
	標準的規模等		規模 5,000 ㎡程度、形状 ほぼ整形 方位・傾斜度 (南) 向 28 °													
	地域的特性		特記事項		特にない		道路		6 m林道		交通施設		大間々駅 北東方6.5km		法令規制 (都)(土砂災害警戒区域)	
	地域要因の将来予測		人工林を中心とする林地地域であり、特段の変動要因は認められないため、当面は現環境のまま推移すると予測される。													
(3) 最有効使用の判定			林地						(4)対象基準地の個別的要因		ない					
(5)鑑定評価の手法の適用			取引事例比較法		比準価格 57,000 円/10a				(4)対象基準地の個別的要因		ない					
			控除法		控除後価格 / 円/10a											
			収益還元法		収益価格 / 円/10a											
(6)市場の特性			同一需給圏は群馬県内の林地地域一円で、特に東毛、中毛地区との代替性が強い。需要者は県内において林業経営を営む個人や法人が中心とみられる。林業就業者の減少や後継者不足等により、林業経営の長期的低迷が続いている。ウッドショックにより国産材価格にも上昇がみられたが、昨今では需要減速により従来水準に戻りつつある。林地に係る取引が少ない上、取引価格も一定していないので、市場での中心となる価格を把握することは困難である。													
(7)試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由			控除法及び収益還元法は、開発可能性が低いことや林地としての標準的な純収益等の把握が困難であることなどから、いずれも適用を断念した。一方、比準価格は市場性に着目し、実際の取引事例から求められた実証的で客観性を有する価格である。従って、林地市場の不安定要素などを考慮のうえ、規範性の高い比準価格を標準とし、更に周辺市町村の林地基準地価格等との均衡にも留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公示価格を規準とした価格	☐ 秤量の検討が可能である ☒ できない															
	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	交通自然宅地化行政その他	地域要因	交通自然宅地化行政その他			
	公示価格 円/㎡		[100]	100 [100]	100 [100]	[100]										
(9)対象基準地からの検討	対象基準地の検討				価格形成要因の変動状況	[一般的要因] ウッドショックにより国産材価格にも上昇がみられたが、昨今では国内外での需要減速により、木材価格は従来水準に戻りつつある。										
	■ 前年基準地 □ 新規					[地域要因] 人工林を中心とする林地地域であり、街路、環境、行政的要因、宅地化の程度等の地域要因に変動は認められない。										
	前年標準価格 57,000 円/10a					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	変動率															
年間		0.0 %														