

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
藤岡(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
藤岡(県)-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	5,000,000 円	1㎡当たりの価格	6,550 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月7日	(6)路線価	[令和8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8年6月15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		藤岡市下日野字中倉 7 1 4 番 1				地積 (㎡)	764 ()	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		都計外		
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅等も介在する山間部の農家住宅地域		南東5m市道		水道	群馬藤岡 9.2km		(その他) (土砂災害警戒区域)	
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 300 m、南 70 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 22.0 m、奥行 約 30.0 m、規模				764 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	山間の農家住宅地域		街路	基準方位北 5 m市道	交通施設	群馬藤岡駅 南西方9.2km		法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)	
	地域要因の将来予測		郊外にあり利便性が劣り、過疎化、高齢化の進行等により、土地需要は低迷を続けており、今後は衰退傾向で推移するものと予測する。									
(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 +1.5				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 6,550 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		同一需給圏は藤岡市南西部の山間部を中心とする農家住宅地域一円。主たる需要者は、当市や近隣市町村に在住する自己居住用建物の取得を目的とした地元地縁者が中心である。住宅地域は幹線道路沿いやその背後に点在的に住宅地域を形成している。土地利用度は低い地域で、土地取引は少なく需給動向は低位安定傾向にある。市場の中心価格帯は土地で5 0 0 万円以下、新築戸建住宅は殆ど見られない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例から求めたもので、実証性のある価格である。収益還元法は、基準地は郊外の農家住宅地域内であり、賃貸需要が少なく賃貸市場が成立していないため、適用を見送った。基準地は低層戸建住宅を中心とする住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示標準価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 藤岡-9		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 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 -1.0 交通 +4.0 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 9,900 円/㎡		[99.0] 100	100 [100.0]	100 [151.4]	[101.5] 100	6,570					
(9) 指定からの検討	指定基準地番号 富岡(県)-5		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.5 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +4.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 7,850 円/㎡		[98.1] 100	100 [101.5]	100 [117.6]	[101.5] 100	6,550					
(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 6,750 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	[一般的要因] 県南西部の中心的都市であるが、人口減少が続き中心部も衰退傾向にあるが、郊外は大型店の出店も見られ利便性は向上しつつある。						
						[地域要因] 既存の農家住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
変動率 年間 -3.0 % 半年間 %												

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 8 年地価調査 ）

令和 8年 7月 10日提出
藤岡(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
藤岡(県)-2	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 恵洋
鑑定評価額	6,740,000 円		1㎡当たりの価格	30,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 8日	(6)路線価	[令和 8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 8年 6月 16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		藤岡市岡之郷字清水 6 4 7 番 6				地積 (㎡)	218 ()	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 (50, 100)
	1:1.5	住宅 W1		一般住宅の中に農家住宅や共同住宅等が混在する住宅地域		西5.6m市道	水道、ガス	新町 490m		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 200 m、北 140 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	新町に近い住宅地域		街路	基準方位北 5 . 6 m市道	交通施設	新町駅 南西方490m		法令 1 中専 (50, 100) 規制
	地域要因の将来予測		学校区、周辺街路等にやや難点が見られる郊外の住宅地域であるが、新町駅周辺に所在し、同駅周辺の生活利便性を享受し得ることから、需要は一定程度下支えされており、地価は概ね安定的に推移するものと予測する。							
(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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 30,900 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	同一需給圏は藤岡市内及び旧新町の住宅地域である。需要者は藤岡市を中心に周辺市町村の自己所有を目的とした勤労者世帯が大半を占める。市郊外に位置し、周辺の街路条件に難点も見られが、駅接近性に優れ利便性の良い住宅地域であり、需給動向は安定化している。土地は 2 0 0 m前後で 6 0 0 ~ 7 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は 2 5 0 0 万円程度の物件が取引の中心であると見られる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周囲に共同住宅も見られるが、基準地の画地規模が小さく、有効的な賃貸建物の建築を想定することが非現実的であるため、収益価格の試算は行わなかった。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高い比準価格を採用することが合理的であると判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。尚、当該決定額は標準地との均衡が得られており妥当である。									
(8) 公示価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 藤岡-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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 +2.0 -1.0 0.0
	公示価格 31,900 円/㎡		[100.3] 100	100 [104.0]	100 [101.0]	[102.0] 100	31,100			
(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 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(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 30,900 円/㎡				価格変動要因の形成要因の状況	[一般的要因] 多野藤岡地域の中心的都市となっているが中心市街地の衰退が目立つ。郊外は大型店の進展等により利便性が向上しつつある。				
	-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] 新町駅近郊に位置し利便性が概ね良好で、隣接する新町地区における需要回復の影響も受け、需要は安定的に推移している。				
	公示価格 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %							

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 8 年地価調査 ）

令和 8年 7月 10日提出
藤岡(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
藤岡(県)-3	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 恵洋
鑑定評価額	7,320,000 円		1㎡当たりの価格	40,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 8日	(6)路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	32,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 16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		藤岡市藤岡字北ノ原 7 8 6 番 3 2				地積 (㎡)	182 ()	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 (60, 100)			
	1:1	住宅 L S 2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		西5.5m市道、背面道	水道、ガス、下水	群馬藤岡 900m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 70 m、南 90 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	パープルタウン北の原		街路	基準方位北 5.5 m市道	交通施設	群馬藤岡駅 北西方900m	法令 1 低専 (60, 100)	規制		
	地域要因の将来予測		市内中心部に位置する住環境良好な分譲住宅団地で、利便性も良好である。住宅地域として既に成熟し、需要は安定的で、地域要因に大きな変動はなく概ね現状維持で推移するものと予測する。									
(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 二方路		+2.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 40,200 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	同一需給圏は藤岡市内及び旧新町の住宅地域である。需要者は藤岡市在住または在勤の自己使用を目的とした個人が中心で、周辺市町村からの転入も見られる。当該地域は区画整然とした住宅団地で、市内でも人気の高い住宅団地であり、需要は底堅く推移している。市場の中心的価格帯は200m程度で、土地は約700～800万円前後、新築の戸建住宅は2600万円前後であると見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅団地に存しアパート等は殆ど見られず、且つ小規模画地で、経済合理性のある共同住宅を想定することが困難なため、収益還元法は適用できなかった。利便性、快適性を重視する住宅地域は、周辺地域の取引動向が価格形成に大きく影響することから、市場性を反映した客観性を有する比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。尚、当該決定額は指定基準地等との均衡を得ており妥当と判断される。											
(8) 公示価格	規準とした価格を	□ 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
		標準地番号 藤岡-5								交通 0.0	交通 0.0	
(9) 指定からの検討	指定基準地	公示価格	[100.3]	100	100	[102.0]	40,400	内訳	環境 0.0	環境 -7.0		
		38,600 円/㎡	100	[103.0]	[94.9]	100			画地 +3.0	行政 +1.0		
									行政 0.0	その他 0.0		
									その他 0.0			
		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/㎡)	標準化補正	街路 0.0	街路 0.0
(10) 対象基準地の検討	標準地	藤岡(県)-2					40,400	内訳	交通 0.0	交通 -3.0		
		前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[102.0]			100	環境 0.0	環境 -22.0	
		30,900 円/㎡	100	[102.0]	[76.4]	100			画地 +2.0	行政 +1.0		
									行政 0.0	その他 0.0		
										その他 0.0		
(10) 対象基準地の検討	標準地	-1 対象基準地の検討			価格変動状況要因の	[一般的]	多野藤岡地域の中心的都市となっているが中心市街地の衰退が目立つ。郊外は大型店の進展等により利便性が向上しつつある。					
		■ 継続 □ 新規					[地域]	区画整然とした住環境が良好な住宅団地で、市内でも人気の高いエリアで需要は底堅く、需要は安定的に推移している。				
		前年標準価格 40,200 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										
(10) 対象基準地の検討	標準地	□ 代表標準地 □ 標準地			[個別的]	個別的要因に変動はない。						
		標準地番号										
		公示価格 円/㎡										
(10) 対象基準地の検討	標準地	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	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
藤岡(県)-4	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	4,680,000 円		1㎡当たりの価格	33,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 7日	(6) 路線価	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	個別
(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		藤岡市立石字立石 1 4 7 1 番 6 (北藤岡駅周辺 3 0 街区 2 0)				地積 (㎡)	141 ()	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 住居 (60 , 200)			
	1:2	住宅 W2	一般住宅の中に空地 もみられる区画整理 中の住宅地域		西6m市道	水道、 下水	北藤岡 700m			(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 110 m、南 80 m、北 40 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 8.0 m、奥行 約 18.0 m、規模				141 ㎡程度、形状 長方形						
	地域の特性	特記 事項	市北部の区画整理進行中の 住宅地域		街 路	基準方位北 6 m市道	交通 施設	北藤岡駅 南東方700m		法令 規制	1 住居 (60 , 200)		
	地域要因の 将来予測		空地等も見られるが、区画整理中の発展過程にある住宅地域で、駅等への接近性に優り、良好な住環境を有しており、土地需要は安定的である。今後は区画整理事業の進捗に伴い、住宅の集積が徐々に進むと予測する。										
(3)	最も有効使用の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 +2.0				
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 33,200 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		同一需給圏は藤岡市及び同市に隣接する高崎市の住宅地域である。主たる需要者は、藤岡市に在住する自己居住用建物の取得を目的とした勤労者であり、市外からの転入も見られる。街区が整然とし利便性が良好な住環境を形成しており、藤岡市中心地等と比較して需要は相対的に高く、需給は比較的安定している。市場の中心価格帯は土地で 6 0 0 ~ 7 0 0 万円、新築住宅は 2 5 0 0 万円前後が取引の中心である。										
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益還元法は、標準地の規模により適切な共同住宅を想定することが困難であるため、適用を見送った。標準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示 価格 とした	規格 価格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 藤岡-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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 -3.5 行政 -1.0 その他 0.0
		公示価格 31,900 円/㎡		[100.3] 100	100 [104.0]	100 [94.6]	100	33,200		標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		街路 -1.0 交通 0.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指定 から の検 討	指定 基準 地	指定基準地番号 藤岡(県)-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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 0.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
		前年指定基準地の価格 30,900 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [93.1]	100	33,200		標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0		街路 -1.0 交通 0.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 33,100 円/㎡			変 動 状 況 形 成 要 因 の 分 析	一般的 [要因] 県南西部の中心的都市であるが、人口減少が続く中心部も衰退傾向にあるが、郊外は大型店の出店も見られ利便性は向上しつつある。								
	-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] 市北部に店舗集積が進み、利便性は良好。区画整理の進捗に伴い、地域の熟成が徐々に進行している。								
	変動率 年間 +0.3 % 半年間 %				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	菅谷不動産鑑定事務所
藤岡(県)-5	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	5,080,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,400 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 9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					藤岡市鬼石字往来東2 6 5 番 2			地積 (㎡)	446 ()	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		(都) (70, 200)			
	1.5:1	住宅 W2		中規模一般住宅のほか、戸建貸家等も見られる既存の住宅地域	東5m市道	水道	群馬藤岡 11km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 170 m、北 100 m					標準的使用 戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位：北 5 . 0 m市道	交通 施設	群馬藤岡駅 南西方11km		(都) (70, 200) 法令 規制		
	地域要因の 将来予測	少子高齢化が進行する既存住宅地域で、空家が増加傾向にある以外は特段の地域変動要因はない。人口減少が進む中で、需要は乏しく、今後も地価は弱含みで推移すると思料する。										
(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 +2.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 11,400 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	同一需給圏は旧鬼石町を中心とした藤岡市郊外の住宅地域である。需要者は藤岡市に在住または在勤する自己住居を目的とする一次取得者等の個人が中心である。旧鬼石町の中心部に位置し、比較的規模が大きい農家住宅を中心とする住宅地域で、土地取引は少なく需要は低迷している。市場に於ける取引が殆んど見受けられないため土地取引の中心価格帯は見出せない状況にある。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	収益価格は、当該地域が収益性に馴染まない地域で、賃貸事例が存在せず、賃貸市場が成立していないため試算しなかった。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、前年基準地価格等との変動率も考慮し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(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) からの 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) 年 標 準 地 前 象 基 準 地 等 の 前 かの 検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 11,700 円/㎡				変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 県内景気は、一部に弱めの動きがみられるが、緩やかに回復している。住宅投資は、弱めの動きとなっている。						
	-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] 鬼石地区の中心部に位置するが、土地需要は低迷しており、地価下落傾向が継続している。						
	変動率 年間 -2.6 % 半年間 %					[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出

藤岡(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
藤岡(県)-6	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	2,410,000 円	1㎡当たりの価格	5,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8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8年6月9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	藤岡市三波川字金丸1270番6	地積(㎡)	446	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
	1.5:1	住宅W1	農家住宅、一般住宅等が混在する農村集落地域	南6m県道	水道	群馬藤岡14km
(2)近隣地域	範囲	東350m、西150m、南40m、北40m	標準の使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約20m、規模500㎡程度、形状ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位：北6.0m市道	交通施設
	地域要因の将来予測	少子高齢化が進行する既成住宅地域で、空家が増加傾向にある以外は特段の地域変動要因はない。人口減少が進む中で、需要は乏しく、今後も地価は弱含みで推移すると料する。				
(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	+1.5		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,400 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	同一需給圏は旧鬼石町を中心とした藤岡市郊外の住宅地域である。需要者は藤岡市に在住または在勤する自己住居を目的とする一次取得者等の個人が中心である。過疎化が進む山間部の農家集落地域で、比較的規模が大きい農家住宅を中心とする住宅地域で、土地取引は少なく需要は低迷している。市場に於ける取引が殆んど見受けられないため土地取引の中心価格帯は見出せない状況にある。					
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は、当該地域が収益性に馴染まない山間地域で、賃貸事例が存在せず、賃貸市場が成立していないため試算しなかった。居住の快適性等を重視する住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。					
(8)公示価格	□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	対象基準地の規準価格(円/㎡)
	標準地番号					
	公示価格	[] 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/㎡)
	富岡(県)-5					
	前年指定基準地の価格	[98.1] 100	100 [101.5]	100 [142.7]	[101.5] 100	5,400
	7,850 円/㎡					
(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 5,550 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/㎡ 変動率 年間 -2.7 % 半年間 %	価格変動要因	一般的要因 [] 県内景気は、一部に弱めの動きがみられるが、緩やかに回復している。住宅投資は、弱めの動きとなっている。 地域要因 [] 山間部の住宅地域で過疎化が進み、土地需要は低迷しており、地価は下落傾向が継続している。 個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。			

鑑 定 評 価 書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 10日提出
藤岡(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
藤岡(県)-7	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 恵洋
鑑定評価額	7,050,000 円		1 m ² 当たりの価格	18,600 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 8 日	(6)路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 15 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		藤岡市上大塚字城 1 1 番 3				地積 (㎡)	379 ()	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)		
	1.2:1	住宅 W1	一般住宅のほかに農地も見られる県道背後の住宅地域		北5.3m市道	水道	群馬藤岡 3.5km				
(2) 近隣地域	範囲	東 400 m、西 70 m、南 500 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 18.0 m、奥行 約 22.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	郊外に位置する市街化調整区域内の住宅地域		街路	基準方位北 5.3 m市道	交通施設	群馬藤岡駅 南西方3.5km	法令規制	「調区」 (70, 200)	
	地域要因の将来予測		農地等開発余地は多いが、郊外かつ市街化調整区域内に存するため発展的要因は見られず、需要も弱いため地価下落が続くと見られる。地域に変動を与える要因も見受けられないため、現状維持が続くと予測する。								
(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	比準価格 18,600 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	同一需給圏は藤岡市郊外及び周辺市町村の住宅地域である。主たる需要者は同市に在勤又は居住する持家希望の勤労者層が大半を占める。宅地造成可能な農地、空地等も多く存在しているが、行政的な制約があり、市北部を始めとする新興住宅地域との競合関係から生活利便性に劣る当該地域は需要が弱く、取引も少ない。市場の中心価格帯は土地で500～800万円程度、新築戸建住宅は2000～2200万円程度と見られる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の賃貸需要の乏しい住宅地域に存し、賃貸市場が弱いと判断されることから収益価格の試算は行わなかった。戸建住宅が大半を占める地域のため需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。尚、当該決定額は指定基準地等との均衡を得ており妥当と判断される。										
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 -28.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 藤岡-7 公示価格 13,600 円/㎡	[99.3] 100	100 [102.0]	100 [71.3]	[100.0] 100	18,600		標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
(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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	高崎(県)-27 前年指定基準地の価格 24,800 円/㎡	[98.8] 100	100 [101.0]	100 [129.9]	[100.0] 100	18,700		標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 18,900 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	[一般的要因]	多野藤岡地域の中心的都市となっているが中心市街地の衰退が目立つ。郊外は大型店の進展等により利便性が向上しつつある。					
	変動率 年間 -1.6 % 半年間 %	[地域要因]	市街化調整区域内の郊外住宅地域であり、周辺に新たな開発や利便性向上の動きは乏しく、選好性は弱く需要は弱含み傾向にある。								
		[個別的要因]	個別的要因に変動はない。								