

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
富岡(県)-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	6,650,000 円	1 m ² 当たりの価格	32,900 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 6日	(6) 路線 価	[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 倍率種別	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		富岡市富岡字天神基 1 3 3 9 番 4				地積 (㎡)	202 ()	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) 2 住居 (60, 200)				
	1:1	住宅 W2	一般住宅を中心に店舗等も見られる住宅地域		南5m市道	水道、ガス、下水	上州富岡 800m		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 90 m、南 60 m、北 60 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 15.0 m、規模				200 ㎡程度、形状		ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	市街地を横断する国道 2 5 4 号の南側背後に位置する既成住宅地域		街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	上州富岡駅 南東方800m		法令規制	(都) 2 住居 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		当地域の土地利用に特段の変化は見られず、当面は現状の土地利用を維持しつつ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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 32,900 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 17,200 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	同一需給圏は富岡市を中心とする周辺市町を含む住宅地域である。需要者は市内在住の勤労者が中心であるが、需要は郊外の新興住宅地域が中心となっており、市街地の住宅地域に対する需要は弱い。このため、地価は弱含みの傾向が続いている。土地は 2 0 0 ㎡程度で 5 0 0 万円～ 7 0 0 万円が中心であり、新築戸建住宅の売り物件は見当たらない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には賃貸住宅も見られるものの、土地価格に見合う賃料形成がなされていない。また、当該地域は収益性よりも居住の快適性が価格の指標となる地域であることから、収益価格は低位に試算された。以上より、居住の快適性を重視する戸建住宅が中心のエリアであることから、市場性を強く反映した比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、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 富岡-1		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 33,100 円/㎡		$\frac{99.4}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{105.0}{100}$	32,900						
(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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$							
(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 33,300 円/㎡				変動状況 変動率 年間 -1.2 % 半年間 %	一般的要因	県内の地価動向は、人口減少が続いている地域が多く山間部を中心に下落傾向にはあるが、下落幅が縮小傾向にある。						
	-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	当地域が属する「富岡小学校区」の不動産需要は比較的底堅いが、需要動向は低調で地価は弱含みの状況が続いている。						
						個別的要因	個別的要因には変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱岡田不動産鑑定事務所
富岡(県)-2	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰
鑑定評価額	3,530,000 円		1㎡当たりの価格	18,400 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 9日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 4月 17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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		富岡市神農原字七五三木 6 9 6 番 3				地積 (㎡)	192 ()	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)				
	1.2:1	住宅 L S 2	一般住宅のほかに貸家住宅も介在し、農地も見られる住宅地域	北東4.3m市道、北西側道	水道	神農原 200m		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 700 m、西 250 m、南 150 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 15.0 m、奥行 約 13.0 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	市内中心部から西端に位置する農家住宅も多く見られる地域	街路	基準方位 北 4 . 3 m市道	交通施設	神農原駅 西方200m		法令 (都) (70, 200)	規制		
	地域要因の将来予測		農家住宅も多く見られ、住宅地としての利便性や接近性には劣る地域であり、需要は弱含み。当面地価は緩やかながら下落傾向が続くものと予測する。									
(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	方位角地		+1.0 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		18,400 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	同一需給圏は富岡市郊外及び隣接市町を含む住宅地域である。主たる需要者は勤労者、農業従事者で、地域の特性として親族間取引も見られる。分譲住宅地の供給は稀に見られる程度で、非常に少ない。土地は3 0 0 ~ 4 0 0 万円程度の物件が需要の中心で、新築の戸建住宅の供給は見られない状況である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格は、当該地域が収益性に馴染まない農家住宅地域で、賃貸事例が存在せず、賃貸市場が成立していないため査定しなかった。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、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	
	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	
	甘楽(県)-3								交通 0.0		交通 +4.0	
	前年指定基準地の価格	[99.5] 100	100 [102.0]	100 [108.7]	[103.0] 100	18,400			環境 0.0		環境 +4.5	
	19,900 円/㎡							画地 +2.0	行政 0.0		行政 0.0	
								その他 0.0	その他 0.0		その他 0.0	
(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 18,600 円/㎡			価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	県南西部に位置し、世界遺産「富岡製糸場」を擁する、古くからの養蚕・製糸場で栄えた歴史のある都市である。						
	-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]	農家住宅地域で、利便性や接近性に劣り、需要は弱含みである。					
	変動率 年間 -1.1 % 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	㈱岡田不動産鑑定事務所
富岡(県)-3	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰
鑑定評価額	8,430,000 円	1㎡当たりの価格	11,600 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 9日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 4月 17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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		富岡市藤本字原 1 0 8 5 番				地積 (㎡)	727 ()	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	一般住宅も見られる県道背後の農家住宅地域	北4m市道	水道	東富岡 4.7km		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 200 m、南 200 m、北 300 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 32.0 m、規模		700 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	山間部に所在する農家住宅地域	街路	基準方位 北 4.0 m市道	交通施設	東富岡駅 北東方4.7km		法令規制	都計外			
	地域要因の将来予測		中心部から離れた山間部に所在するものの、高崎市には近い。便利施設等はほとんど見受けられないことから、需要は弱含みで、当面地価は緩やかながら下落傾向が続くものと予測する。										
(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			0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 11,600 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	同一需給圏は富岡市郊外及び隣接市町を含む住宅地域である。主たる需要者は勤労者、農業従事者で、地域の特性として親族間取引も見られる。分譲住宅地の供給はほとんど見られない。市場との取引が少なく、当事者同士で売買されるため、取引における中心価格帯の把握は困難であり、新築の戸建住宅の供給は見られない状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格は、当該地域が収益性に馴染まない山間部の農家住宅地域で、賃貸事例が存在せず、賃貸市場が成立していないため査定しなかった。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、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/㎡)	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	0.0	地域要因	街路	+2.0
	藤岡(県)-5								交通	0.0		交通	-1.0
	前年指定基準地の価格	[97.4] 100	100 [102.0]	100 [96.4]	[100.0] 100	11,600			環境	0.0		環境	-4.5
	11,700 円/㎡								画地	+2.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 11,800 円/㎡			価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 県南西部に位置し、世界遺産「富岡製糸場」を擁する、古くからの養蚕・製糸場で栄えた歴史のある都市である。								
	-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] 山間部の農家住宅地域であり、生活利便性等に劣り、需要は弱含み。								
	変動率 年間 -1.7 % 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
富岡(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
富岡(県)-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	6,090,000 円	1㎡当たりの価格	25,600 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6日	(6)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		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		富岡市上高瀬 1 2 8 3 番 5				地積 (㎡)	238 ()	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)			
	1.2:1	住宅 L S2		一般住宅のほか小工場等も介在する空地も見られる住宅地域		北8m市道	水道、ガス	西富岡 1.8km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 130 m、南 80 m、北 70 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 17.0 m、奥行 約 15.5 m、規模 238 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	市街地中心部の南西方に位置する郊外の住宅地域		街路	基準方位 北 8 m市道	交通施設	西富岡駅 南西方1.8km		法令 (都) (70, 200) 規制			
	地域要因の将来予測		人口減少に歯止めが掛からない状況が続いていることから、地価は今後も弱含み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		比準価格 25,600 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 13,200 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、富岡市内の住宅地域一円である。主たる需要者は、富岡市在住の勤労者層が中心である。需要の中心は対象地を含む郊外の新興住宅地域にシフトしているが、人口減少の影響を受け、地価は下落傾向で推移している。市場の中心価格帯は、土地は 2 5 0 ㎡程度で 6 0 0 万円から 8 0 0 万円程度で、建売住宅では、 1 8 0 0 万円から 2 4 0 0 万円が中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺には賃貸住宅も見られるものの、土地価格に見合う賃料形成がなされていない。また、当該地域は収益性よりも居住の快適性が価格の指標となる地域であることから、収益価格は低位に試算された。以上より、居住の快適性をより重視する戸建住宅が中心のエリアであることから、実証性の高い比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 富岡-1		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	地域要因	街路 -2.0		
	公示価格 33,100 円/㎡		$\frac{99.4}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{122.6}$	$\frac{100.0}{100}$	25,600		交通 0.0		交通 +3.0		
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +21.5		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			画地 +5.0		行政 0.0		
									行政 0.0		行政 0.0		
									その他 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 円/㎡			価格変動要因の	[一般的要因]	県内の土地価格については 2 極化が進んでいる。需要が集中し地価が上昇する地域と過疎化が進行し地価の下落が止まらない状況がある。							
	-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]	人口減少の影響から、地価はやや弱含みで推移している。						
							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 % 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

富岡(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社君島不動産鑑定士事務所	
富岡(県)-5	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士	君島 准逸
鑑定評価額	2,300,000 円		1 m ² 当たりの価格		7,700 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 6日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(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	
(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		富岡市妙義町下高田字新光寺 3 0 8 5 番 4				地積 (㎡)	299 ()	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		一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域		南6m市道	水道	磯部 5km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 30 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	旧郡部に存する農家集落形態の住宅地域			街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	磯部駅 南方5km		法令規制	都計外
	地域要因の将来予測		少子高齢化による人口減少が顕著で、不動産の需要は乏しく需給動向は極めて低調である。よって、地価は引き続き下落傾向で推移している。									
(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 7,700 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	同一需給圏は富岡市妙義町を中心に周辺市町を含む農家集落形態の住宅地域一円である。需要の中心は富岡市妙義町及び周辺市町在住の地元地縁者等が多く、圏外からの転入者は殆ど見られない。当該地域を含む同一需給圏では少子高齢化による人口減少が顕著となっており、不動産需要は乏しく、需給動向は低迷している。市場の中心価格帯は土地は200万円～300万円程度で、新築戸建物件は見当たらない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内における取引が極めて少なく、比準価格は限られた事例の中から適切に補・修正し得たと判断された事例より試算したが、概ね信頼し得る結果を得た。一方、人口減少傾向が顕著な当該地域には、共同住宅等の収益物件が見い出せず、対象基準地上に賃貸物件を想定することが現実的でないため収益還元法は適用しない。よって、実証性の高い比準価格を採用し、同一需給圏内に所在する標準地と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	☐ 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 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 -2.0 交通 0.0 環境 +32.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 藤岡-9 9,900 円/㎡	[99.0] 100	100 [100.0]	100 [129.4]	[101.5] 100	7,690						
(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) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 7,850 円/㎡			価格変動要因の	[一般的要因] 人口減少により、中心商店街では空店舗が多く商況は引き続き低迷している。一方、農家集落地域では少子高齢化が加速している。							
	-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] 少子高齢化が進む農家集落地域で、不動産需要は乏しく需給動向は低迷しており、地価は下落傾向で推移している。							
	変動率 年間 -1.9 % 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	有限会社君島不動産鑑定士事務所
富岡(県)-6	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸
鑑定評価額	3,750,000 円		1㎡当たりの価格	5,600 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 6日	(6)路線価	[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 倍率種別	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		富岡市妙義町菅原字中宿 9 3 9 番 1				地積 (㎡)	669 ()	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			
	1:1.2	住宅 W2	農家住宅、一般住宅 等が見られる県道沿 いの農村住宅地域	東8m県道、 三方路	水道	松井田 5.2km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 200 m、北 120 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 30 m、規模			600 ㎡程度、形状 ほぼ整形					
	地域的特性	特記 事項	生活利便性に難がある農家 集落形態の住宅地域	街 路	基準方位 北 8 m 県道	交通 施設	松井田駅 南西方 5.2km		法令 規制	都計外	
	地域要因の 将来予測	少子高齢化による人口減少が顕著な山間の農家集落で、不動産の需要は乏しく需給動向は低調である。このため、取引は殆ど見られず、地価は下落傾向で推移している。									
(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 三方路		+1.0 +2.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格 5,600 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	同一需給圏は富岡市妙義町を中心に周辺市町を含む農家集落形態の住宅地域一円である。需要の中心は富岡市妙義町及び周辺市町在住の地元地縁者等が中心で、圏外からの転入者は殆ど見られない。当地域を含む同一需給圏では少子高齢化による人口減少が顕著となっており、不動産市況は低迷し、需要は限定的である。また、農家集落地域であるため画地規模がまちまちで、市場の中心価格帯は見い出せず、新築戸建物件も見当たらない。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	同一需給圏内における取引が極めて少なく、基準価格は限られた事例の中から適切に補・修正し得たと判断された事例より試算したが、概ね信頼し得る結果を得た。一方、人口減少傾向が顕著な当地域には、共同住宅等の収益物件が見い出せず、対象基準地上に賃貸物件を想定することが現実的でないため収益還元法は適用しない。よって、実証性の高い基準価格を採用し、指定基準地と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 規 価 示 準 と し た 価 格 を	□ 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 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 +35.5 行政 0.0 その他 0.0
	富岡(県) -5										
	前年指定基準地の価格	[98.1] 100	100 [101.5]	100 [139.5]	[103.0] 100	5,600					
	7,850 円/㎡										
(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 5,700 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 状 況	[一般的 要 因] 人口減少により、中心商店街では空店舗が多く商況は引き続き低迷している。一方、農家集落地域では少子高齢化が加速している。						
	-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] 少子高齢化が進む農家集落地域で、不動産需要は乏しく需給動向は低迷しており、地価は下落傾向で推移している。						
	変動率 年間 -1.8 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						