

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
上野(県)-1	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰
鑑定評価額	828,000 円		1㎡当たりの価格	3,160 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 路線価又は倍率 倍率種別	[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			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		多野郡上野村大字乙父字乙父 5 9 4 番 1				地積 (㎡)	262 ()	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				
	台形 1:1.2	住宅 W2		農家住宅、一般住宅 の中に店舗も見られ る山村集落地域		北4m村道、 西側道	水道	下仁田 22km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 100 m、南 20 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 13 m、奥行 約 15 m、規模		200 ㎡程度、形状 台形									
	地域的特性	特記事項	農家住宅、一般住宅、店舗 等が見られる住宅地域		街路 基準方位 北 4.0 m村道	交通 施設	下仁田駅 南方22km		法令 規制	都計外 (土砂災害警戒区域)				
	地域要因の 将来予測		神流川水系の河岸段丘の狭小な緩傾斜地帯に見られる山間奥地の住宅地域であり、人口は年々減少傾向にある。地域要因が大きく変動する要因も見当たらず、当面は現状のまま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					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		3,160 円/㎡		方位 角地		0.0 +1.0					
	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	同一需給圏は上野村を含む奥多野地区、甘楽郡、旧鬼石町等の山間奥地農村集落地域と把握した。需要の中心は当村及び隣接する町村に在住し、在勤する地縁者が大部分である。過疎化が進行し、高齢者が多いため、土地の取引件数は民間では年間数件であり、公共用地取得が行われている程度である。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 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	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 +3.0 +49.0 0.0 0.0
	安中(県)-2													
	前年指定基準地の価格 5,070 円/㎡		[98.6] 100	100 [101.0]	100 [158.1]	[101.0] 100	3,160							
(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 3,220 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 群馬県の最南西端に位置する、神流川水系沿いの狭小な緩傾斜地帯に農山村住宅地域が形成されている地域。								
	-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] 少子高齢化に伴い、周辺で徐々に空家が増加している。								
	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。								