

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
下仁田(県)-1 宅地-1

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
下仁田(県)-1	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰
鑑定評価額	3,930,000 円		1㎡当たりの価格	16,500 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] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(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		甘楽郡下仁田町大字下仁田字伊勢山下1 0 1 番 1 外				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, 400)			
	1:1	住宅 W2		一般住宅等が建ち並 ぶ既成住宅地域		南西5.5m町道	水道、 ガス	下仁田 760m	(その他) (70, 330)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 120 m、西 50 m、南 0 m、北 20 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 15 m、規模		230 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記 事項	町中心部に近い小中学校に 隣接する既成の住宅地域		街 路	基準方位 北 5 . 5 m町道	交通 施設	下仁田駅 北西方760m		法令 (都) (70, 330) 規制			
	地域要因の 将来予測		少子高齢化が進行する市街地の住宅地域で、特段の地域変動要因はない。人口減少が進む中で、土地需要は乏しく、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		16,500 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		同一需給圏は下仁田町を中心に周辺市町村を含む住宅地域と把握した。需要者は下仁田町の居住者が大半を占め、同一 需給圏外からの転入者は少ない。町中心部付近の住宅地域で過疎化が進行しており需要は弱含み。需要の中心となる価 格帯は土地は2 5 0 ㎡程度で4 5 0 ～ 5 0 0 万円程度。更地や中古物件が大半で、新築戸建住宅の売り物件は見受けら 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。過疎化が進行する住 宅地域で、賃貸住宅が存在せず、賃貸を想定することが困難であるため、収益還元法は適用できなかった。よって、実 証性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえて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		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 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	-2.0 -1.0 +24.0 0.0 0.0
	甘楽(県)-3												
	前年指定基準地の価格 19,900 円/㎡		[99.5] 100	100 [102.0]	100 [120.3]	[102.0] 100	16,500						
(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 17,000 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 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要 因] 下仁田ねぎとこんにゃくを代表とする農業等が中心であった が、最近では各種観光事業に力を入れている。 地 域 [要 因] 市街地中心部の既成住宅地で生活利便性は概ね良好であるが 、土地需要は低迷し弱含みで推移し、地価は以前として下落 傾向。 個別的 [要 因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率												
	年間					-2.9 %							
	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
下仁田(県)-2 宅地-1

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
下仁田(県)-2	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰
鑑定評価額	6,400,000 円		1㎡当たりの価格	12,700 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] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(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		甘楽郡下仁田町大字馬山字八反田 2 2 2 7 番 2				地積 (㎡)	504 ()	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		中規模一般住宅や農 家住宅が混在する住 宅地域		南東6m町道	水道	南蛇井 1.2km		(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近 隣 地 域	範囲		東 100 m、西 80 m、南 50 m、北 60 m		標準的使用		戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 27 m、規模		500 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	一般住宅、農家住宅等が混 在する幹線道路背後の住宅 地域		街 路	基準方位 北 6 . 0 m町道	交通 施設	南蛇井駅 南方1.2km		法令 規制 (土砂災害警戒区域)				
	地域要因の 将来予測		市街地から距離のある少子高齢化が進行する住宅地域で、馬山地区の住宅地として中心部とは異なる特性を有する。人口減少が進む中で、土地需要は乏しく、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 +1.5						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		12,700 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		同一需給圏は下仁田町を中心に周辺市町村を含む住宅地域と把握した。需要者は下仁田町の居住者が大半を占め、近接する富岡市以外からは同一需給圏外からの転入者は少ない。過疎化が進行しており需要は弱含み。需要の中心となる価格帯は土地は250㎡程度で330～350万円程度。更地や中古物件が大半で、新築戸建住宅の売り物件は見受けられない。												
(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。過疎化が進行する住宅地域で、賃貸住宅が存在せず、賃貸を想定することが困難であるため、収益還元法は適用できなかった。よって、実証性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公 示 規 格 と した 価 格	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		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 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +7.0 +49.0 0.0 0.0
	甘楽(県)-3													
	前年指定基準地の価格 19,900 円/㎡		[99.5] 100	100 [102.0]	100 [154.6]	[101.5] 100	12,700							
(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 12,900 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 状 況 形 成 要 因 の	[一般的] 下仁田ねぎとこんにやくを代表とする農業等が中心であったが、最近では各種観光事業に力を入れている。 [地 域] 幹線道路背後の馬山地区の住宅地域で、中心部とは異なるものの、需要は弱含みで推移し、地価は依然として下落傾向。 [個 別 的] 個別的要因に変動はない。								
	変動率 年間 -1.6 % 半年間 %													

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
下仁田(県)-3	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰
鑑定評価額	1,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,500 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 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		甘楽郡下仁田町大字本宿字本宿 3 7 8 1 番 1				地積 (㎡)	226 ()	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				
	1:2	住宅 W2	住宅、店舗併用住宅 等が混在する農村集 落地域	南6.7m町道	水道	下仁田 8.8km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 170 m、西 30 m、南 40 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 10 m、奥行 約 20 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	町西部の山間部に位置する 旧宿場町		街 路	基準方位 北 6.7 m町道	交通 施設	下仁田駅 北西方8.8km		法令 規制	都計外	
	地域要因の 将来予測	少子高齢化が進行する郊外の住宅地域で、特段の地域変動要因はない。人口減少が進む中で、土地需要は乏しく、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		+1.5			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			7,500 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	同一需給圏は下仁田町を中心に周辺市町村を含む住宅地域と把握した。需要者は下仁田町の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。過疎化が進行が極めて顕著であり、取引がほとんど認められないことから、需要の中心となる価格帯は見いだせない。											
(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。過疎化が進行する住宅地域で、賃貸住宅が存在せず、賃貸を想定することが困難であるため、収益還元法は適用できなかった。よって、実証性の高い比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえて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	□ 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 検 討 基 準 地	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
	富岡(県)-5									交通 0.0		交通 +5.0
	前年指定基準地の価格 7,850 円/㎡		[98.1] 100	100 [101.5]	100 [101.9]	[101.5] 100	7,560			環境 0.0		環境 -3.0
(10) 対 年 標 準 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 7,700 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 下仁田ねぎとこんにゃくを代表とする農業等が中心であったが、最近では各種観光事業に力を入れている。						
	-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] 市街地からかなり遠方の生活利便性の劣る住宅地域で、需要は弱含みで推移し、地価は依然として下落傾向。						
	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。						