

鑑 定 評 価 書 （令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 10日提出
南牧(県)-1 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
南牧(県)-1	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額	1,720,000 円		1 m ² 当たりの価格	4,530 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		甘楽郡南牧村大字大日向字田ノ平 1 0 6 3 番 2				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		都計外				
	台形 2:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域		南西3.2m村道	水道	下仁田 11km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 500 m、南 50 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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模				300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	村役場に近い住宅地域		街路	基準方位北 3.2 m村道	交通施設	下仁田駅 南西方11km	法令規制	都計外			
	地域要因の将来予測	山間部の閑静な住宅地域だが、過疎化と少子高齢化の進行で需要はかなり弱く、地価は引き続き下落傾向で推移している。特段の変動要因も認められず、今後も現状維持で推移すると予測される。											
(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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 4,530 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	同一需給圏は南牧村及び周辺市町村に存する山間部の住宅地域である。主たる需要者は当村に居住する地元住民が大半を占める。山間部に位置し利便性が劣る地域であるため他地域から好んで当該地域に転居してくる需要者は想定し難い。役場等に近い相対的な利便性の良さから潜在的なニーズは有するものの過疎化、高齢化が進む地域であり取引件数は極めて少ない。需要の中心的価格帯は取引事例の極端な少なさから把握は困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	過疎化、高齢化が著しい山間地域で賃貸市場の形成は認め難く、賃貸を想定することは合理的ではないために収益価格の試算は行わなかった。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との均衡が得られており妥当である。												
(8) 公示価格	標準地	代表標準地	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 +5.0 交通 +2.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0		
	安中(県)-2												
	前年指定基準地の価格	[98.6] 100	100 [101.0]	100 [110.3]	[101.0] 100	4,530							
(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 4,650 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/㎡				価格変動要因の形成	[一般的要因] 山間部に所在し、かつては林業等を中心とした地域経済が形成されていたが、人口減少、高齢化率が高く推移しており衰退傾向にある。							
						[地域要因] 役場等に近く利便性は相対的に良い地域に位置するが過疎化、少子高齢化等の影響により需要は減退が続く。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
変動率 年間 -2.6 % 半年間 %													