

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 8 年地価調査 ）

令和 8年 7月 10日提出
甘 楽(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
甘 楽(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	7,270,000 円		1 m ² 当たりの価格	9,680 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		甘楽郡甘楽町大字小幡字中佐久間 1 1 9 9 番				地積 (㎡)	751 ()	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)				
	1:1.5	住宅 W1	農地の中に農家住宅、一般住宅が見られる住宅地域		東5m町道、南側道	水道、下水	上州福島 4.4km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 180 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 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	丘陵地に位置する農地の多い住宅地域		街路	基準方位北 5.0 m町道	交通施設	上州福島駅 南方4.4km	法令規制	(都) (70, 200)			
	地域要因の将来予測		農地が多く見られる郊外の住宅地域で生活利便性は低く、地域要因に特段の変動は見られないことから、今後も現況利用を維持しつつ、需要の弱さを背景に地価は下落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	方位角地	+1.0				
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		9,680 円/㎡			+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、甘楽町を中心に周辺市町村に位置する住宅地域である。需要の中心は地元地縁者で、その他の転入者は少ない。農地も見られる熟成度の低い郊外に位置しており利便性が劣り、住宅地域の需要は乏しく、新規需要が乏しい地域のため発展的な要素は見受けられず需給は弱含みである。土地取引は周辺地域も含め少ない地域で、散見される取引は画地規模にばらつきがあり、中心となる価格水準を一概に把握することは難しい。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		郊外の農地の多い住宅地域で賃貸需要が乏しく、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等との均衡が得られており妥当である。											
(8) 公示価格とした	標準価格	□ 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 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 0.0 交通 +2.0 環境 +56.0 行政 0.0 その他 0.0
		標準地番号 甘楽-2											
		公示価格 15,400 円/㎡		[99.4] 100	100 [101.5]	100 [159.1]	[102.0] 100	9,670					
(9) 指定からの検討	指定基準地	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 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 -2.0 環境 -20.0 行政 0.0 その他 0.0
		富岡(県)-5											
		前年指定基準地の価格 7,850 円/㎡		[98.1] 100	100 [101.5]	100 [79.2]	[102.0] 100	9,770					
(10) 対象基準地の前	標準価格等	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[一般的要因] 甘楽郡東部の町。人口減少等により既成商業地の衰退が進むが、バイパス沿いの発展が期待されている。						
		■ 継続 □ 新規					[地域要因] 中心部から遠く、農地等も多い熟成度の低い地域で、生活利便性に劣る住宅地域であるため、需要は弱く傾向が続いている。						
		前年標準価格 9,820 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
		-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	-1.4 %	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

甘 楽 (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
甘 楽 (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	9,230,000 円		1 m ² 当たりの価格	19,600 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		甘楽郡甘楽町大字造石字天神540番1外				地積 (㎡)	471 ()	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	農地の中に一般住宅 の介在する住宅地域		北6.3m県道	水道、 下水	上州新屋 450m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 30 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地					
	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	国道254号バイパス上州 新屋駅に近い住宅地域		街 路	基準方位北 6.3m県道		交通 施設	上州新屋駅 北西方450m	法令 規制 (都) (70, 200)		
	地域要因の 将来予測	周辺では金井北住宅団地の分譲やめんたいパークの開業等により地域の熟成が進み、需要は下支えされている。今後も概ね安定的に推移しつつ、地価は微増傾向にて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 0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	19,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	9,100 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、甘楽町及び周辺市町村の住宅地域である。需要者は、甘楽町及び周辺市町村に居住又は勤務する勤労者層が中心と見込まれる。上州新屋駅及び国道254号バイパスへの接近性が良好で、周辺には大型商業施設も立地している。高崎市方面への接近性にも比較的優れることから、住宅地としての選好性が高い地域である。市場の中心価格帯は、土地で600～900万円、新築戸建住宅で2500～3000万円程度と見られる。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周囲には共同住宅等も見られる住宅地域であるが、遊休資産の利活用等を念頭においた形式的な収入を期待する程度と見受けられ、かつ需要の中心は自用の住宅であるため、収益価格はやや低位に試算された。従って、自己での利用を目的として売買された事例から試算された実証性の高いと判断される比準価格を採用し、収益価格は参考止めの鑑定評価額を上記のとおり決定した。尚、当該決定額は代表標準地等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 甘楽-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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 21,600 円/㎡		[99.8] 100	100 [102.0]	100 [108.2]	[100.0] 100	19,500		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			
(9) 指定 基準 地 からの 検討	指定基準地番号 甘楽(県)-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 -3.0 交通 +3.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 19,900 円/㎡		[99.5] 100	100 [102.0]	100 [98.9]	[100.0] 100	19,600		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			
(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 19,500 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 の 要 因	[一般的 要 因] 甘楽郡東部の町。人口減少等により既成商業地の衰退が進む が、バイパス沿いの発展が期待されている。 [地 域 要 因] 高崎市方面への接近性に比較的優れ、周辺地域と比較して住 宅地としての選好性は相対的に高く、需要は底堅く推移して いる。 [個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +0.5 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士星事務所
甘楽(県)-3	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額	8,080,000 円		1㎡当たりの価格	19,800 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	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	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 地域	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		甘楽郡甘楽町大字福島字稲荷前1451番1				地積 (㎡)	408 ()	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)1中専 (60, 200)		
	1:2	住宅 W2		中規模の一般住宅を 中心に空地も見られ る住宅地域		東4m町道	水道、 下水	上州福島 1.2km		(その他) (60, 160)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 230 m、西 300 m、南 10 m、北 200 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、奥行 約 25.0 m、規模				400 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	中心部の既成住宅地域		街 路	基準方位北 4.0m町道	交通 施設	上州福島駅 南西方1.2km		法令 規制	(都)1中専 (60, 160)	
	地域要因の 将来予測	甘楽町中心部に所在する既成住宅地域であり、一定の生活利便性を有するものの、周辺の新興住宅地域と競合関係にあることから、需要はやや弱含みで、地価は微減傾向で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 個別的要素 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		19,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		9,340 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、甘楽町及び周辺市町村の住宅地域である。需要者は、地縁的選好性を有する勤労者層が中心と想定される。近隣地域は甘楽町中心部に位置する既成住宅地域であり、旧来型住宅を中心とした利用状況に大きな変化は見られない。周辺の新興住宅地域との競合もあり、需要は相対的にやや弱い。市場の中心価格帯は、土地で600～900万円、新築戸建住宅で2500～3000万円程度と見られる。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は代替性を有する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。周辺には共同住宅も見られるが、賃貸市場では土地価格に見合う賃料水準が形成されてないため収益価格はやや低位に試算された。居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。尚、当該決定額は代表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 甘楽-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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 21,600 円/㎡		[99.8] 100	100 [102.0]	100 [108.2]	[102.0] 100	19,900		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 +3.0 交通 +1.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
(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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			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 +3.0 交通 +1.0 環境 +4.0 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 19,900 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 甘楽郡東部の町。人口減少等により既成商業地の衰退が進むが、バイパス沿いの発展が期待されている。						
	-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] 甘楽町中心部の既成住宅地域で、旧来型住宅を中心とした利用状況に大きな変化は見られず、需要はやや弱含みで推移している。						
	変動率 年間 -0.5 % 半年間 %					[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。						