

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木村不動産鑑定士事務所
吉岡(県)-1	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 木村 泰章
鑑定評価額	11,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	32,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		北群馬郡吉岡町大字漆原字元屋敷 1 1 9 1 番 4 外				地積 (㎡)	353 ()	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)			
	台形 1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅のほかに農地も見られる住宅地域		東4.2m町道	水道、 下水	八木原 3km		(その他) (河川保全区域)			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 100 m、南 200 m、北 150 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 17.7 m、奥行 約 20 m、規模 353 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	幅員等の街路条件がやや劣る住宅地域		街路	基準方位 北 4.2 m町道		交通施設	八木原駅 南東方3km		法令 (都) (70, 200) 規制		
	地域要因の将来予測		幅員の狭い道路が多く街路条件がやや劣るが、需給動向は現状維持傾向にて推移すると予測する。地価水準は横這い傾向にあると予測する。										
(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 +2.0					
(5)	鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		32,000 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		同一需給圏は吉岡町を中心とする住宅地域。需要者は吉岡町を中心に周辺市町村の居住者が中心である。上武道路、高崎渋川バイパス開通、大型店の進出計画、駒寄スマート I C の大型車対応工事の進捗等が町全体の住宅地の需給関係に好影響を与えている。しかし当地域は街路条件等がやや見劣りのする地域で大久保地区に比し選好性がやや低い。中心となる価格帯は土地は 2 5 0 m 程度で 8 0 0 万円程度が中心。新築の戸建て住宅は 2 , 5 0 0 万円程度が中心である。										
(7)	試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅中心の住宅地域で、自用地中心の住宅地域であり、共同住宅の想定は現実的でないことから収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内の比較的時点の新しい規範性の高い事例から求められており説得力を有する。収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、代表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	標準地番号	■ 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +5.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
		公示価格 36,700 円/㎡		[99.7] 100	100 [103.0]	100 [113.5]	[102.0] 100	31,900					
(9) 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 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) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		価格変動要因の状況	前年標準価格 32,000 円/㎡		[一般的要因] 前橋市等のベッドタウンとして、人口・世帯数ともに増加傾向にあり、土地取引件数も増加傾向にある。	[地域要因] J R 上越線と利根川との間に位置する既成の住宅地域で、顕著な変化は見られない。	[個別的要因] 特に個別的要因に変化はない。					
	-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 0.0 % 半年間 %												

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月5日提出
吉岡(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
吉岡(県)-2	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	8,030,000 円		1㎡当たりの価格	38,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和7年6月4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		北群馬郡吉岡町大字大久保字沼 1 2 7 9 番 1 7				地積 (㎡)	208 ()	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 W2		一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域		北6m町道	水道	群馬総社 1.6km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 170 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 18 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	路線商業地背後の住宅地域		街路	基準方位北 6 m町道	交通施設	群馬総社駅 北西方1.6km	法令規制	(都) (70, 200)
	地域要因の将来予測		店舗が集積する吉岡バイパスの背後に存し、住宅地域としては利便性が高い。未利用地も散見されることから、今後も住宅地域として熟成度を高めながら推移していくものと予測する。							
(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 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		38,600 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	同一需給圏は吉岡町内及び渋川市南部に存する価格中位の住宅地域である。需要の中心は、自己用住宅の取得を目的とする 3 0 ～ 4 0 代程度の町内ないし周辺市町村在住の勤労者が中心である。大久保地区に大型商業施設が集積し利便性が高まっていることから、同地区で住宅地需要は高まっている。市場の中心価格帯は土地で 7 0 0 万円～ 1 , 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 2 , 2 0 0 ～ 3 , 0 0 0 万円程度が取引の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、実証性のある価格である。収益還元法は、基準地の規模により適切な共同住宅を想定することが困難であるため、適用を見送った。基準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、代表標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 渋川-2		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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 +3.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 36,700 円/㎡		[99.7] 100	100 [103.0]	100 [91.8]	[100.0] 100	38,700			
(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 38,300 円/㎡				価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 前橋等へのアクセスの良さから住宅地の土地需要は底堅いが、土地需要は大久保地区周辺に集中している。				
	-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] 地域要因に大きな変動はない。				
	変動率 年間 +0.8 % 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	木村不動産鑑定士事務所
吉岡(県)-3	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 木村 泰章
鑑定評価額	15,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	37,500 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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		北群馬郡吉岡町大字大久保字駒寄台 2 4 1 8 番 8					地積 (㎡)	423 ()	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)		
	台形 1.5:1	住宅 W2	一般住宅を中心に空 地も見られる住宅地 域		南5m町道、 背面道	水道、 下水	八木原 2.8km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m					標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 23.5 m、奥行 約 18.0 m、規模					423 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 事項	小学校、幼稚園に近い住宅 地域		街 路	基準方位 北 5 m町道	交通 施設	八木原駅 南方2.8km		法令 (都) (70, 200) 規制	
	地域要因の 将来予測	生活利便性が比較的良好な住宅地域であり、今後とも発展してゆくものと予測する。地価水準はやや上昇傾向にあると予測する。									
(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 二方路		+3.0 0.0
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		37,500 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		20,500 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	同一需給圏は吉岡町を中心とする住宅地域。需要者は吉岡町を中心に周辺市町村の居住者が中心である。上武道路、高崎渋川バイパス開通、大型店の進出計画、駒寄スマートICの大型車対応工事の進捗等が町全体の住宅地の需給関係に好影響を与えており、また、地価の相対的割安感から地価は上昇傾向にある。中心となる価格帯は土地は250万円程度で900万円程度が中心。新築の戸建て住宅は2,500～3,000万円程度が中心である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	小規模アパート等も見受けられるが、自用目的の取引が中心で、賃貸市場の熟成度も低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算された。一方、比準価格は同一需給圏内の比較的時点の新しい規範性の高い事例から求められており説得力を有する。収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、代表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 標準地番号 渋川-2		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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 街路 0.0 交通 +4.0 環境 -6.5 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 36,700 円/㎡		[99.7] 100	100 [103.0]	100 [97.2]	[103.0] 100	37,600				
(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	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 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 37,100 円/㎡			価格 変動 状況 要因の	[一般的] 前橋市等のベッドタウンとして、人口・世帯数ともに増加傾向にあり、土地取引件数も増加傾向にある。						
	-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] 人気エリアの住宅地域で、大型店舗の進出の好影響もあり、 更なる発展が期待されている。						
	変動率 年間 +1.1 % 半年間 %				[個別的] 特に個別的要因に変化はない。						

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 9日提出
吉岡(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木村不動産鑑定士事務所
吉岡(県)-4	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 木村 泰章
鑑定評価額	7,340,000 円		1 m ² 当たりの価格	23,600 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円/m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15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		北群馬郡吉岡町大字上野田字小井出 1 2 5 6 番 2 1 0 外				地積 (㎡)	311 ()	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 W2		中規模の一般住宅が 多い分譲住宅地域		南6m町道	水道、 下水	八木原 3.6km		(その他) 特定用途制限地域			
(2) 近隣 地域	範囲	東 140 m、西 140 m、南 90 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 22 m、規模				311 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	市街地から遠い丘陵地帯に 位置する住宅地域		街 路	基準方位 北 6 m町道	交通 施設	八木原駅 西方3.6km		法令 規制	(都) (70, 200)		
	地域要因の 将来予測		伊香保温泉に至る県道背後に位置する住宅地域で、今後とも現状を維持しつつ推移してゆくものと予測する。需要は低迷していることから、地価は下落傾向が続くものと予測する。										
(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 					