

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 11日提出
草津(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
草津(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	2,840,000 円		1 m ² 当たりの価格	7,200 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 9日	(6)路線価	[令和 7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 7年 6月 16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		吾妻郡草津町大字前口字上沢 5 4 5 番 7				地積 (㎡)	394 ()	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)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	1.2:1	住宅 W2		農地、山林を中心に一般住宅が散在する県道沿いの地域		東7.5m県道	水道	長野原草津口 9.8km		(その他) (土砂災害警戒区域)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 500 m、北 500 m				標準的使用	戸建住宅地																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
	地域的特性	特記事項	温泉地からは遠く観光資源が乏しい地域		街路	基準方位北 7.5 m 県道	交通施設	長野原草津口駅 北西方9.8km		法令 (都) (70, 400) 規制																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
	地域要因の将来予測		沿道地域であるが草津温泉への主要街路ではないため交通量が少なく熟成度も低い。当面はこのような状況が続くと予測する。地価は温泉による影響を受けることはほぼなく、需要減退に伴い減少傾向が続くと予測する。																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
(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 +1.0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		7,200 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	同一需給圏は草津町内を含む吾妻郡に所在する住宅地域である。主たる需要者は地元在住者が中心で、それ以外からの転入は少ない。リゾート地である当町の特性は殆ど見られず、中心地域からは遠隔の熟成度の低い郊外の住宅地域であるため、取引は少ない状態が続く、人口減少等の影響もあり需要は弱含み状態が続いている。取引市場が不活発で成約事例、募集事例共に少なく、市場の中心となる価格帯の把握は困難である。																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外の賃貸需要の乏しい住宅地域に存し、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	規準とした価格を	□ 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	地域要因	街路 -3.0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
		標準地番号 長野原-1								交通 0.0		交通 +7.0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
(9) 指定からの検討	基準地	公示価格	[99.1]	100	100	[101.0]	7,230	内訳	環境 0.0	環境 +44.0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		10,900 円/㎡	100	[101.0]	[149.5]	100			画地 +1.0	行政 0.0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
									行政 0.0	その他 0.0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
									その他 0.0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
(10) 対象基準地の検討	標準地	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																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
		高山(県)-1							交通 0.0	交通 +4.0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		前年指定基準地の価格	[98.6]	100	100	[101.0]	7,150		環境 0.0	環境 -4.0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		7,200 円/㎡	100	[100.5]	[99.8]	100			画地 +0.5	行政 0.0		その他 0.0																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
(10) 対象基準地の検討	標準地	-1 対象基準地の検討	価格変動要因の形成	一般的要因	全国的に知名度の高い温泉の町で、町民の約 9 割が第 3 次サービスに従事している。観光資源に恵まれるが人口は減少が続いている。																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
		■ 継続 □ 新規											地域要因	郊外の住宅地域で、利便性に劣り観光関連施設はほぼ見られない地域で選好性が劣り、需要は減退している。																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
		前年標準価格 7,400 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																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		