

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
草津(県)5-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋

鑑定評価額	20,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	89,500 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 9日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	64,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		吾妻郡草津町大字草津字新田町 9 2 番				地積 (㎡)	230 ()	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)商業 (80, 500)				
	1:1.5	店舗兼住宅 W2	店舗、旅館、駐車場 等が混在する温泉街 の商業地域	北東5.8m町道、 北側道	水道、 下水	長野原草津口 14km		(その他) (80, 348)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 100 m、北 0 m			標準的使用	低層店舗住宅併用地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模		220 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	バスターミナルから湯畑へ 向かう通り沿いの地勢を有 する商業地域	街 路	5 . 8 m町道	交通 施設	長野原草津口駅 北西方14km		法令 規制	(都)商業 (80, 348)		
	地域要因の 将来予測		回遊性が高く観光客も多い商業地域で、今後も現状の傾向が続くと見られる。高い入込客数を背景に、需要は増加傾向 が続くと予測する。									
(3)	最有効使用の判定		低層店舗住宅併用地				(4)対象基準地 の個別的要 因	角地 セットバック		+2.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格	93,700 円/㎡		-2.0							
	収益還元法	収益価格	58,800 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商業地域及び混在地域のみならず、温泉街という特性から県内の観光地 を中心に広域に及ぶ。主な需要者は小売店等の利用を前提とする個人又は法人である。湯畑へ向かうメインの通りで回 遊性が高い地域であるが、傾斜地勢で通過的要素もあって繁華性は中程度。但し、高い入込客数を背景に需要は強く、 取引が表面化することが少ない状況にあり、中心的価格帯の把握は困難。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	温泉街という特殊な市場形態のため、賃貸市場の形成が不十分で賃貸事例の収集に限界があり、それを反映して収益価 格は低く試算された。一般的な需要は、自用の店舗利用が中心であることから、市場性を反映した客観性を有し、実証 性の高い基準価格を重視し、収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記のとおり判定した。尚、当該価格は標準地との 均衡が得られており妥当であると判断される。											
(8) 公示 価格 とした	□ 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 +2.0
	標準地番号 群馬草津5-1								内 訳	交通 0.0		交通 0.0
(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	環境 0.0	地域 要因	環境 -38.0
	前年指定基準地の価格								内 訳	画地 0.0		行政 -2.0
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	行政 0.0	行政 0.0	地域 要因	その他 0.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		その他 0.0	その他 0.0		
(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 0.0	地域 要因	街路 +2.0
	前年指定基準地の価格								内 訳	交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	環境 0.0	環境 -38.0	地域 要因	環境 -38.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		画地 0.0	行政 -2.0		
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	行政 0.0	行政 0.0	地域 要因	その他 0.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象 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 +2.0
	前年指定基準地の価格								内 訳	交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	環境 0.0	環境 -38.0	地域 要因	環境 -38.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		画地 0.0	行政 -2.0		
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	行政 0.0	行政 0.0	地域 要因	その他 0.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象 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 +2.0
	前年指定基準地の価格								内 訳	交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	環境 0.0	環境 -38.0	地域 要因	環境 -38.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		画地 0.0	行政 -2.0		
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	行政 0.0	行政 0.0	地域 要因	その他 0.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象 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 +2.0
	前年指定基準地の価格								内 訳	交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	環境 0.0	環境 -38.0	地域 要因	環境 -38.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		画地 0.0	行政 -2.0		
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	行政 0.0	行政 0.0	地域 要因	その他 0.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象 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 +2.0
	前年指定基準地の価格								内 訳	交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	環境 0.0	環境 -38.0	地域 要因	環境 -38.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		画地 0.0	行政 -2.0		
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	行政 0.0	行政 0.0	地域 要因	その他 0.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象 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 +2.0
	前年指定基準地の価格								内 訳	交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	環境 0.0	環境 -38.0	地域 要因	環境 -38.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		画地 0.0	行政 -2.0		
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	行政 0.0	行政 0.0	地域 要因	その他 0.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象 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 +2.0
	前年指定基準地の価格								内 訳	交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	環境 0.0	環境 -38.0	地域 要因	環境 -38.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		画地 0.0	行政 -2.0		
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	行政 0.0	行政 0.0	地域 要因	その他 0.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象 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 +2.0
	前年指定基準地の価格								内 訳	交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	環境 0.0	環境 -38.0	地域 要因	環境 -38.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		画地 0.0	行政 -2.0		
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	行政 0.0	行政 0.0	地域 要因	その他 0.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象 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 +2.0
	前年指定基準地の価格								内 訳	交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	環境 0.0	環境 -38.0	地域 要因	環境 -38.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		画地 0.0	行政 -2.0		
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	行政 0.0	行政 0.0	地域 要因	その他 0.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象 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 +2.0
	前年指定基準地の価格								内 訳	交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	環境 0.0	環境 -38.0	地域 要因	環境 -38.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		画地 0.0	行政 -2.0		
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	行政 0.0	行政 0.0	地域 要因	その他 0.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象 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 +2.0
	前年指定基準地の価格								内 訳	交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	環境 0.0	環境 -38.0	地域 要因	環境 -38.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		画地 0.0	行政 -2.0		
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	行政 0.0	行政 0.0	地域 要因	その他 0.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象 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 +2.0
	前年指定基準地の価格								内 訳	交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	環境 0.0	環境 -38.0	地域 要因	環境 -38.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		画地 0.0	行政 -2.0		
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	行政 0.0	行政 0.0	地域 要因	その他 0.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象 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 +2.0
	前年指定基準地の価格								内 訳	交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	環境 0.0	環境 -38.0	地域 要因	環境 -38.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		画地 0.0	行政 -2.0		
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	行政 0.0	行政 0.0	地域 要因	その他 0.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象 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 +2.0
	前年指定基準地の価格								内 訳	交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	環境 0.0	環境 -38.0	地域 要因	環境 -38.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		画地 0.0	行政 -2.0		
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	行政 0.0	行政 0.0	地域 要因	その他 0.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象 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 +2.0
	前年指定基準地の価格								内 訳	交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	環境 0.0	環境 -38.0	地域 要因	環境 -38.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		画地 0.0	行政 -2.0		
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	行政 0.0	行政 0.0	地域 要因	その他 0.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		その他 0.0	その他 0.0		
(10) 対象 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 +2.0
	前年指定基準地の価格								内 訳	交通 0.0		交通 0.0
(10) 対象 基準 地	円/㎡		100	100	100	100	89,800	内 訳	環境 0.0	環境 -38.0	地域 要因	環境 -38.0
	54,600 円/㎡		100	100	100	100	89,800		画地 0.0	行政 -2.0		
(10) 対象 基準 地</												

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
草津(県)5-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋

鑑定評価額	32,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	121,000 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 9日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	91,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		吾妻郡草津町大字草津西町4 0 7 番 2				地積 (㎡)	267 ()	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)商業 (80, 500)					
	1:1.5	店舗兼住宅 W2	旅館、土産品店、飲食店等が建ち並ぶ温泉街		北3.6m町道	水道、 下水	長野原草津口 14km		(その他) (80, 240)					
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 60 m、南 50 m、北 40 m				標準の使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 20 m、規模		250 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	西の河原通り沿いの温泉街 商業地域		街 路	3 . 6 m町道		交通 施設	長野原草津口駅 北西方14km		法令 規制 (都)商業 (80, 240)			
	地域要因の 将来予測		湯畑に次ぐ繁華性、回遊性を有する商業地域であり、観光客は多く需要は旺盛な地域で、高い入込客数を背景に繁華性を強め、地価は上昇傾向が続いていくと見られる。											
(3)	最有効使用の判定		低層店舗地				(4)対象基準地の 個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		128,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		87,400 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商業地域及び混在地域のみならず、温泉街という特性から県内の観光地を中心に広域に及ぶ。主な需要者は小売店等の利用を前提とする個人又は法人である。湯畑周辺の繁華性、回遊性が極めて高い地域で需要は旺盛である。そのため一般市場に公開される前に取引となるケースが多く、取引が表面化することが少ない状況となっている。従って市場性の具体的な把握は困難を極める。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	取引事例は幾つか見られるが、湯畑周辺の市場は特殊性が強く取引が表面化することが少ない。そのため温泉地特有の市場性を反映させることに限界が見られた。一方で賃貸事例は取引事例よりも乏しい状況にある。従ってどちらの価格についても決定的に価格形成に資するとは言い難いが、取引事例が散見される現状を踏まえ、比準価格を標準とし、収益価格も十分に比較考量して、指定基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		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	0.0	地域 要因	街路	+3.0
	草津(県)5-1									交通	0.0		交通	0.0
	前年指定基準地の価格									環境	0.0		環境	-28.0
	84,300 円/㎡		[106.2] 100	100 [100.0]	100 [74.2]	[100.0] 100	121,000			画地	0.0		行政	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 110,000 円/㎡				価格 変動 状況 形成 要因 の	[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。							
	-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	+10.0 %	半年間										%