

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 11日提出
東吾妻(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
東吾妻(県)-1	群馬県	第 2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	5,960,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,400 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 倍率種別	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			
(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		吾妻郡東吾妻町大字新巻字合ノ沢 6 3 5 番 1				地積 (㎡)	806 ()	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			
	1.2:1	住宅 W2		中規模農家住宅のほか 農地も混在する県 道背後の住宅地域		北西3m町道	水道	市城 1.8km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 250 m、西 400 m、南 100 m、北 20 m						標準的使用		戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 20 m、規模		500 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位：北 3.0 m町道		交通 施設	市城駅 南東方1.8km		法令 規制	都計外	
	地域要因の 将来予測		人口減少や高齢化の進展が著しく、外部からの流入もほとんどないため、住宅地需要は限定的。今後暫くは地価の下落 傾向が継続していくものと予測される。										
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				7,400 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	同一需給圏は東吾妻町内及び吾妻郡内に隣接する市町の住宅地域と把握した。需要者の中心は東吾妻町及びその周辺市 町在住の自己住居の取得を目的とした勤労者層が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。高齢化、過疎化傾 向にある中心部から南東方郊外の住宅地域であり、土地の利用度は低く、極めて限られたエリアに住宅が集積している 。土地取引がほとんど見受けられないため、市場における中心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	収益価格は、当該地域が収益性に馴染まない山間地域で、賃貸事例が存在せず、賃貸市場が成立していないため試算し なかった。居住の快適性等を重視する住宅地域に存し、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、標準地及び指定 基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 規 格 標準とした 価格を	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 東吾妻-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 +5.0 交通 +5.0 環境 +41.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 11,900 円/㎡		[99.6] 100	100 [103.0]	100 [155.5]	[100.0] 100	7,400						
(9) 指 定 基 準 地 からの検討	指定基準地番号 高山(県)-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 +0.5 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +5.0 交通 +1.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 7,200 円/㎡		[98.6] 100	100 [100.5]	100 [95.4]	[100.0] 100	7,400						
(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 7,550 円/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	[一般的] 県内景気は、一部に弱めの動きがみられるが、緩やかに回復 している。住宅投資は、弱めの動きとなっている。							
	-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] 土地取引が殆どなく低位安定しており、地域要因にも変動は ない。							
	変動率 年間 -2.0 % 半年間 %					[個別的] 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	菅谷不動産鑑定事務所
東吾妻(県)-2	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	7,560,000 円	1㎡当たりの価格	27,000 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 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		吾妻郡東吾妻町大字原町5 2 5 1 番				地積 (㎡)	280 ()	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) 2 住居 (60, 200)			
	1:2	住宅 W2	中規模一般住宅が建 ち並ぶ小学校に近い 住宅地域	南東6m町道	水道、 下水	群馬原町 850m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 90 m、南 70 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 12 m、奥行 約 25 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位：北 6 . 0 m町道	交通 施設	群馬原町駅 北東方850m		法令 規制	(都) 2 住居 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		吾妻郡内では有数の沿道型施設の集積地の背後に存すること、更に区画整理済みであることによる良好な住環境により、町内では最も需要が旺盛な状況にあることから、比較的安定的な傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の 個別的な 要因	方位		+3.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格			27,000 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	同一需給圏は東吾妻町内及び隣接の中之条町等の住宅地域と把握した。需要者の中心は東吾妻町及びその周辺市町在住の自己住居の取得を目的とした勤労者層が大半である。各種の便利施設に近く、区画整理地内のため需要は高いが、供給も少ないため、土地取引は比較的少ない。土地は300㎡程度で、800～900万円程度、新築の戸建住宅は2，000～2，500万円程度の物件が需要の中心。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は類似性の高い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。共同住宅も一定数見られるが、区画整理地内の範囲は狭く、新規の供給はほとんどない。戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場の成熟度は低いものと判断し、収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、地価公示標準地及び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 東吾妻-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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 -26.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 19,800 円/㎡		[99.8] 100	100 [103.0]	100 [73.2]	[103.0] 100	27,000				
(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 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 -2.0 環境 -13.5 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 23,200 円/㎡		[97.4] 100	100 [103.0]	100 [83.9]	[103.0] 100	26,900				
(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 27,100 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 県内景気は、一部に弱めの動きがみられるが、緩やかに回復している。住宅投資は、弱めの動きとなっている。						
	-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] 吾妻郡内では有数の便利施設が集積している地域であり、潜在的な需要はあるものの、供給がないため、土地取引は低迷している。						
					[個 別 的] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 -0.4 % 半年間 %										

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月11日提出
東吾妻(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
東吾妻(県)-3	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	5,110,000 円	1㎡当たりの価格	11,200 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8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		吾妻郡東吾妻町大字岩井字松木 1 0 1 5 番 3				地積 (㎡)	456 ()	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)									
	1:1.5	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		北4.2m町道	水道	群馬原町 2.5km		(その他) (70, 252)									
(2) 近隣地域	範囲	東 550 m、西 850 m、南 100 m、北 100 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 27.5 m、規模		503 ㎡程度、形状 長方形														
	地域的特性	特記事項	一般住宅も散見される農家住宅地域		街路	基準方位北 4 . 2 m町道	交通施設	群馬原町駅 北東方2.5km		法令規制	(都) (70, 252)								
	地域要因の将来予測		幹線道路の背後にあるが、農地や遊休地が多く見られ、特段の地域要因の変化はなく、今後は現状維持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	0.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 11,200 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		同一需給圏は東吾妻町又は中之条町の住宅地域。当該地域は農地や遊休地の介在する住宅地域で、圏外からの転入者は殆ど見られず、土地需要は限定的である。需要者の中心は東吾妻町や中之条町の自己使用を目的とする勤労者層が大半を占めている。過疎化の影響により需要が乏しい反面、地価水準が低いため比較的落ち着いた状況では推移している。需要の中心となる価格帯は土地が 3 0 0 ～ 5 0 0 万円程度、新築の戸建物件で 1 , 5 0 0 万円程度である。																	
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は類似性の高い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。吾妻郡内東部の戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場は成立していないため、収益還元法は適用できなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、地価公示標準地及び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) 公示標準価格とした	□ 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	対象基準地の標準価格 (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 東吾妻-2								交通 0.0	交通 +1.0									
(9) 指定からの基準地検討	公示価格		[99.6]	100	100	[100.0]	11,200	標準化補正	環境 0.0	環境 -1.0									
	11,900 円/㎡		100	[103.0]	[103.0]	100			画地 +3.0		行政 0.0								
									行政 0.0		その他 0.0								
									その他 0.0										
	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				
	長野原(県)-1											交通 0.0	交通 +3.0						
前年指定基準地の価格		[97.5]	100	100	[100.0]	11,100	環境 0.0	環境 -3.0											
12,100 円/㎡		100	[103.0]	[102.9]	100		画地 +3.0	行政 0.0	その他 0.0										
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	中之条町とともに吾妻郡の中心的地位にあるが、景気は回復傾向にあるものの、過疎化等の進行が顕著で不動産需要は低迷が続く。												
	■ 継続 □ 新規												[地域要因]	既存の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。					
	前年標準価格 11,300 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																		
対象基準地の検討	□ 代表標準地 □ 標準地		価格変動要因の形成状況	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。														
	標準地番号																		
	公示価格 円/㎡																		
変動率		年間 -0.9 %	半年間 %																

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月11日提出
東吾妻(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
東吾妻(県)-4	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	2,220,000 円	1㎡当たりの価格	7,900 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8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		吾妻郡東吾妻町大字矢倉字神ノ前 9 5 9 番 2 1				地積 (㎡)	281 ()	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																					
	1:1	住宅 W2		中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		北4.5m町道	水道、下水	矢倉 650m		(その他) (土砂災害警戒区域)																					
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 120 m、南 40 m、北 20 m				標準的使用	戸建住宅地																								
	標準的画地の形状等		間口 約 17.0 m、奥行 約 16.5 m、規模		281 ㎡程度、形状 正方形																										
	地域的特性	特記事項	吾妻川沿いに造成された古くからの住宅団地		街路	基準方位北 4 . 5 m町道	交通施設	矢倉駅 南東方650m		法令規制	都計外 (土砂災害警戒区域)																				
	地域要因の将来予測	古くに分譲された住宅団地で、周辺には利便施設は少ない。また駅に近いが、今後は緩やかに衰退傾向で推移するものと予測する。なお、令和 6 年 3 月に近傍に上信自動車道が一部開通したが、現状では特に影響はない。																													
(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 7,900 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	同一需給圏は東吾妻町又は中之条町の住宅地域。当該地域は丘陵地勢の住宅地域で、圏外からの転入者は殆ど見られず、土地需要は限定的である。需要者の中心は東吾妻町や中之条町の自己使用を目的とする勤労者層が大半を占めている。過疎化の影響により需要が乏しい反面、地価水準が低い比較的低価格帯の状況では推移している。需要の中心となる価格帯は土地が 2 0 0 万円前後、新築の戸建物件で 1 , 5 0 0 万円程度である。																														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い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。吾妻郡内東部の戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場は成立していないため、収益還元法は適用できなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、地価公示標準地及び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) 公示価格を標準とした	□ 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	対象基準地の標準価格 (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 東吾妻-2								交通	0.0		交通	+2.0																		
(9) 指定からの検討	公示価格	[99.6]	100	100	[100.0]	7,900	内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+40.0																		
	11,900 円/㎡	100	[103.0]	[145.7]	100				画地	+3.0		行政	0.0																		
									行政	0.0		その他	0.0																		
									その他	0.0																					
	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														
	高山(県)-1												交通	0.0		交通	-2.0														
前年指定基準地の価格	[98.6]	100	100	[100.0]	7,890	環境	0.0	環境	-10.5																						
7,200 円/㎡	100	[100.5]	[89.5]	100		画地	+0.5	行政	0.0																						
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[一般的要因]	中之条町とともに吾妻郡の中心的地位にあるが、景気は回復傾向にあるものの、過疎化等の進行が顕著で不動産需要は低迷が続く。																									
	■ 継続 □ 新規													[地域要因]	地域要因に大きな変動はない。なお、上信自動車道の開通により利便性の向上が期待されるが、現状では影響は特に見られない。																
	前年標準価格 8,000 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	-1.3 %	半年間	%																										