

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)5-1 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)5-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	長壁 治
鑑定評価額	10,100,000 円		1㎡当たりの価格		33,900 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]	円/㎡
(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	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字清光 7 1 7 番 4				地積 (㎡)	298 ()	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)準工 (60, 200)				
	1:1	店舗 W1		中規模沿道業務店舗 等を中心とする国道 沿いの路線商業地域		北西18m国道	水道、 下水	群馬原町 500m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 300 m、西 600 m、南 20 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 16.5 m、奥行 約 18.0 m、規模		298 ㎡程度、形状 正方形									
	地域的特性	特記 事項	駅に近く町中心部に存する 幹線道路沿いの商業地域		街 路	1 8 m国道	交通 施設	群馬原町駅 北東方500m		法令 規制	(都)準工 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測		区画整理に伴う新規出店はピークを過ぎ、商業地域としては成熟した状況にある。商圈は吾妻郡内で商圈内の人口は減少傾向にあるが、同町の中心的商業地域であり、今後は現状維持で推移すると予測する。											
(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	ない						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		33,900 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		同一需給圏は主に吾妻郡内に存する商業地域及び住商混在地域である。需要者は地元小売業者及び飲食店業者が中心であるが、広域的に店舗展開を進める法人事業者の参入も見込まれる。当該地域は駅北区画整理地区に隣接する商況性を有する路線商業地域であるが、出店の動きも落ち着きをみせ、他の地域との競合等もあり、需要は頭打ち状態にある。土地取引は少なく、市場での需要の中心となる価格帯は見いだせない状況である。												
(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。当該地域における事業用の賃貸需要は殆ど見られず、賃貸市場が成立していないことから、収益還元法の適用は断念した。よって、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、代表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 準 価 格 と した	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 東吾妻5-1		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.0 -35.0 +1.0 0.0
	公示価格 22,400 円/㎡		[99.6] 100	100 [100.0]	100 [66.3]	[100.0] 100	33,700		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 -23.0 +3.0 0.0
(9) 指 定 基 準 地 考 査	指定基準地番号 中之条(県)5-1		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 -23.0 +3.0 0.0
	前年指定基準地の価格 27,600 円/㎡		[97.8] 100	100 [100.0]	100 [79.3]	[100.0] 100	34,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 -23.0 +3.0 0.0
(10) 対 象 基 準 地 考 査	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 34,200 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 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。									
	-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] 路線商業地域として熟成しており、商況に特段の変化は見られないものの、中之条バイパスとの競合等の影響から需要は弱含みである。									
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	変動率 年間 -0.9 % 半年間 %													