

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
玉村(県)-1	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸
鑑定評価額	6,740,000 円		1㎡当たりの価格	35,100 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 7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 17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		佐波郡玉村町大字下新田 3 0 8 番 4				地積 (㎡)	192 ()	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		1 住居 (60, 200)				
	1:1.5	住宅 W2	大規模分譲住宅地（ 虹色のマチ）に隣接 する既成の住宅地域	北6m町道	水道、 下水	新町 4.5km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 40 m、南 60 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 12 m、奥行 約 17 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	玉村町の中心部に近い、住 環境・利便性ともに良好な 住宅地域	街 路	基準方位 北 6 m町道	交通 施設	新町駅 北東方4.5km		法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		住環境・利便性ともに良好な住宅地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はないことから、当分の間、現状を維持すると予測する。									
(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 0.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 35,100 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	同一需給圏は玉村町一円の住宅地域であり、主な需要者は玉村町内に地縁を有する個人のほか、高崎市・前橋市等の周辺市を通勤圏とする個人等も含まれる。対象基準地は玉村町の中心部に位置しており、小学校や町役場にも近く、住環境・利便性ともに良好な区画整然とした住宅地域として熟成している。需要の中心となる価格帯は、土地は200㎡程度で700万円程度、新築の戸建住宅は2,000～2,200万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺にはアパート等も見られるが、最有効使用が低層住宅地で自用目的での取引が中心となり、また、画地規模が小さく競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算しない。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であるため、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、代表標準地との均衡にも留意のうえ、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 伊勢崎-14	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 -7.0 環境 -2.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格 32,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [90.2]	[100.0] 100	35,100						
(9) 指定 基準 地 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 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 34,900 円/㎡			変 動 状 況 価 格 形 成 要 因 の	一般的 要 因	県内景気は持ち直しているものの、先行きにおいては物価上昇や米国の通商政策による影響に注意が必要である。						
	-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 要 因	近隣地域の東方至近では、土地区画整理事業により「虹色のマチ」住宅団地が分譲中で、残り区画はわずかである。						
					個別的 要 因	個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +0.6 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
玉村(県)-2	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸
鑑定評価額	6,500,000 円		1㎡当たりの価格	32,000 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 7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 17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2 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		佐波郡玉村町大字樋越字森下 1 5 8 1 番 1 5				地積 (㎡)	203 ()	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		1 中専 (60 , 200)				
	1:1.2	住宅 W2	中規模一般住宅の多 い既成住宅団地		北6m町道	水道、 下水	駒形 5.2km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 270 m、西 100 m、南 100 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 12 m、奥行 約 17 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	郊外部に存する区画整然と した住宅地域		街 路	基準方位 北 6 m町道	交通 施設	駒形駅 南方5.2km		法令 規制	1 中専 (60 , 200)		
	地域要因の 将来予測		区画整然とした住宅地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はないことから、当分の間、現状を維持すると 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 0.0					
(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		同一需給圏は玉村町一円の住宅地域であり、主な需要者は玉村町内に地縁を有する個人のほか、高崎市・前橋市等の周 辺市を通勤圏とする個人等も含まれる。対象基準地は区画整然とした住宅地域内に存するものの、玉村町の郊外部に位 置しており、小学校等の利便施設への接近性は劣る。需要の中心となる価格帯は、土地は2 0 0 ㎡程度で6 0 0 万円程 度、新築の戸建住宅は1 , 8 0 0 ~ 2 , 2 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		周辺にはアパート等も見られるが、最有効使用が低層住宅地で自用目的での取引が中心となり、また、画地規模が小さ く競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため、収益価格は試算しない。対象基準地は居住の快適性を重視す る住宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であるため、市場性を反映した実証的な価 格である比準価格を採用し、代表標準地との均衡にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)	公示 規 格 と した 価格を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 伊勢崎-14	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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +1.0 行政 -1.0 その他 0.0	
		公示価格 32,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [99.0]	[100.0] 100	32,000						
(9)	指定 から の 検 討 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 の 検 討 基 準 価 格 等 か ら の 変 動 率	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 32,000 円/㎡			変 動 状 況 の 要 因	一般的な要因 県内景気は持ち直しているものの、先行きにおいては物価上 昇や米国の通商政策による影響に注意が必要である。							
		-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/㎡				地域要因 区画整然とした住宅地域として熟成しており、地域要因に格 別の変動要因はない。							
		変動率 年間 0.0 % 半年間 %				個別的要因 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
玉村(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定
玉村(県)-3	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 堀口 由紀子
鑑定評価額	10,800,000 円		1㎡当たりの価格	32,700 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] 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		佐波郡玉村町大字上新田 1 7 7 0 番 1 1				地積 (㎡)	331 ()	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		「調区」 (70, 200)			
	1:1.5	住宅 W2		中規模の一般住宅や 共同住宅のほか農地 も見られる調区内の 住宅地域		南5.3m町道	水道、 下水	新町 4.5km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 130 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	玉村町西部に位置する調整 区域内の住宅地域		街 路	基準方位 北 5 . 3 m町道	交通 施設	新町駅 北方4.5km		法令 規制	「調区」 (70, 200)		
	地域要因の 将来予測	一般戸建住宅等が建ち並ぶ郊外住宅地域。玉村町内においては比較的生活利便性の高いエリアに近接し需要は底堅い。 地価は横ばいを維持している。地域要因に特段の変動は見られず今後も現況を維持すると予測される。											
(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 +3.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 32,700 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 10,600 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	同一需給圏は調整区域に存する住宅地域を中心とした町内の住宅地域一円である。需要者は町内及び周辺市在住・勤務 の一次取得者が主体である。近隣地域及びその周辺は戸建住宅が多く見受けられ、近隣地域南方には県立女子大や総合 運動公園等の文教施設や公共施設が存している。調整区域内ではあるものの需要は堅調である。需要の中心価格帯は標 準的画地程度の土地で 1 , 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 2 , 6 0 0 万円前後である。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域は戸建住宅を中心とした住宅地域である。収益物件も散見されるが土地活用の観点から建設されたもので、土 地価格に見合う賃料水準が形成されておらず収益価格は低位に試算された。典型的需要者の目的は自己使用であり、代 替競争不動産の取引価格を重視して意思決定を行うことから、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高い。よって 比準価格を重視し収益価格は参考に留め、類似標準地及び指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示規 準価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 伊勢崎-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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 27,700 円/㎡		[99.6] 100	100 [100.0]	100 [86.9]	[103.0] 100	32,700						
(9) 指定 からの 検 討	指定基準地番号 伊勢崎(県)-3		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 -1.0 交通 -2.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 26,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [81.5]	[103.0] 100	32,800						
(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 32,700 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 人口は微減、取引件数は増加。取引価格は住宅地は横ばい、一部エリアで微増傾向。商業地は概ね横ばい～微減傾向。								
	-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] 調整区域内の既成住宅地域に存し、選好性は普通程度で需要 は堅調。価格に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られ ない。								
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								