

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
太田(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)前原不動産鑑定システム	
太田(県)-1	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	前原 徹児
鑑定評価額		11,500,000 円		1㎡当たりの価格	37,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 7日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	30,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		太田市宝町5 1 7 番				地積 (㎡)	308 ()	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 低専 (40, 80)				
	1:1	住宅 W2		中規模の一般住宅が 建ち並ぶ郊外の区画 整理済の住宅地域		南6m市道	水道、 ガス、 下水	細谷 1.8km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 50 m、南 450 m、北 50 m					標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 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 m市道	交通 施設	細谷駅 北西方1.8km		法令 規制	1 低専 (40, 80)			
	地域要因の 将来予測		旧太田市郊外の区画整然とした住宅団地であり、今後も現状の特性を維持するものと予測する。地価は需要が比較的安定していること等から、今後は徐々に上昇傾向で推移していくものと予測する。											
(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 +3.0						
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 37,300 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		同一需給圏は太田市郊外の住宅地域。需要者は当市及び周辺郡部居住の一次取得者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。市内の住宅団地内物件及び周辺地域の新規宅地分譲地と競合しているが、景気回復の影響等による一次取得者層需要の回復及び価格水準に割安感が出ていること等により価格は上昇傾向にある。土地は総額 7 0 0 万円～ 9 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 2 , 0 0 0 万円～ 2 , 8 0 0 万円程度を中心に取引が行われている。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は、共同住宅も見受けられるが、評価対象不動産は画地規模が小さく経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の想定が非現実的であるため、収益還元法は採用しない。よって本件においては、居住の快適性・利便性を重視する自用地中心の住宅地域であるため、代表標準地との均衡に留意のうえ、比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示 規 格 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 太田-12		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 +2.5 環境 +4.0 行政 +3.0 その他 0.0		
	公示価格 40,400 円/㎡		$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{109.8}$	$\frac{103.0}{100}$	37,300							
(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 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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$								
(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 37,200 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要因] 県南東部の中心的工業都市で、人口は概ね横ばい傾向にあり、公共事業の影響等から全体的に不動産需要は回復している。								
	-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 円/㎡					[地域] 新規分譲で供給された宅地等と競合しているが、価格水準に値頃感があり需要は比較的安定している。								
	公示価格 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない								
	変動率 年間 +0.3 % 半年間 %													

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出

太田(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所	
太田(県)-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額		3,920,000 円		1㎡当たりの価格	35,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月8日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	28,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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		太田市藤久良町7 2 番 3			地積 (㎡)	110 ()	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)		
	1:2.5	住宅 W2	小規模一般住宅の多い旧来からの住宅地域	北4m市道	水道、 ガス、 下水	細谷 1.1km		(その他) (60, 160)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 200 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 15 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	区画整然とした既成の住宅 地域	街 路	基準方位北 4 m 市道	交通 施設	細谷駅 北方1.1km	法令 規制	1 中専 (60, 160)	
	地域要因の 将来予測	既成の住宅地域で土地利用に変化は見られず、現状維持が続くと思料する。地価は市中心部の影響を受けて緩やかに上昇傾向へと移行すると予測する。								
(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			35,600 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	同一需給圏は太田市郊外の住宅地域一円。主たる需要者は市内に在住又は通勤する3 0 代から4 0 代を中心とする一次取得者層である。画地規模が小さい戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成の住宅地域で、総額を抑える需要者からの一定の需要が認められる。需要の中心価格帯は土地(3 0 坪～4 0 坪)のみで、3 5 0 ～4 5 0 万円程度、新築戸建住宅で2 , 0 0 0 万円台前半から中盤である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺には一般住宅のほか共同住宅も散見されるが、主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であることから、対象基準地に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく収益還元法の適用は断念した。対象基準地の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが一般的であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、代表標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 規 準 価 格 と した 価 格	■ 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 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 +2.0 交通 +1.5 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 52,900 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{134.6}$	$\frac{100.0}{100}$	39,300			
(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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(10) 対 象 基 準 地 前 年 標準価格等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 35,300 円/㎡			価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 国内景気の回復基調や良好な金融環境の下、不動産市場は堅調ではあるものの、未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がみられる。					
	-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] 区画整然とした既成の住宅地域で、地域要因に特段の変動要因はない。					
					[個 別 的 要 因] 個別的要因に特に変動はない。					
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 %									

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
太田(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所
太田(県)-3	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 小池 龍太
鑑定評価額	9,670,000 円		1㎡当たりの価格	40,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月8日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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		太田市城西町 7 0 番 4				地積 (㎡)	237 ()	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 低専 (40, 80) (その他)	
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	三枚橋 2.2km			
(2) 近隣地域	範囲	東 270 m、西 80 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 14.5 m、奥行 約 16.5 m、規模		240 m程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	太田市分譲の住宅団地。		街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	三枚橋駅西方2.2km	法令規制	1 低専 (40, 80)
	地域要因の将来予測	太田市が分譲した住宅団地で土地利用に変化はないことから現状の利用状況が維持され、地価は市中心部の影響を受けて緩やかな上昇傾向が継続すると予測する。								
(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 40,800 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	同一需給圏は太田市内の住宅地域一円。主たる需要者は市内に在住又は通勤する 3 0 代から 4 0 代を中心とする一次取得者層である。中規模の一般住宅が建ち並び太田市が分譲した住宅団地で一定の需要が認められる。需要の中心価格帯は土地 (7 0 坪程度) のみで、 1 , 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 3 , 0 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	主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であり、地区計画により共同住宅建築には制約を伴うことも加わって、対象標準地に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく収益還元法の適用は断念した。対象標準地の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが一般的であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、代表標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 標準地番号 太田-12		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +9.0 環境 -13.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 40,400 円/㎡		$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{97.7}$	$\frac{100.0}{100}$	40,700			
(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 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 0.0 交通 +9.0 環境 -13.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(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 40,600 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 国内景気の回復基調や良好な金融環境の下、不動産市場は堅調ではあるものの、未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がみられる。				
	-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] 中規模の一般住宅が建ち並び太田市が分譲した住宅団地で、地域要因に特段の変動要因はない。				
						[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。				
	変動率 年間 +0.5 % 半年間 %									

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
太田(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)前原不動産鑑定システム	
太田(県)-4	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	前原 徹児
鑑定評価額		16,100,000 円		1㎡当たりの価格	20,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 7日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		太田市丸山町251番				地積 (㎡)	803 ()	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)		
	1:2	住宅 W2		一般住宅、農家住宅 が混在する既存の住 宅地域		南5m市道	水道	荻川 4.9km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 750 m、西 4,200 m、南 250 m、北 2,450 m				標準的使用		戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	県道背後の旧来からの既成 住宅地域		街 路	基準方位北 5 m市道		交通 施設	荻川駅 北西方4.9km		法令 規制	「調区」 (70, 200)
	地域要因の 将来予測		当該地域に格別の変動要因はなく、今後も現状の特性を維持するものと予測する。なお地価は割安感が出ていることから、今後は上昇傾向に転じて推移する可能性を有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 +3.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 20,000 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		同一需給圏は太田市郊外の住宅地域。需要者は当市及び周辺郡部居住の一次取得者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。市街化調整区域内の格安物件、周辺地域における新規宅地分譲地とが競合しているが、景気回復の影響等による一次取得者層需要の回復及び価格の割安感等により価格は下げ止まり傾向にある。土地は総額700万円～900万円程度、新築の戸建物件は2,000万円～2,800万円程度を中心に取引が行われている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		評価対象不動産の存する近隣地域は、市街化調整区域内の農地も多い住宅地域で、市街地からも遠くアパート等の賃貸需要や供給が見られず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は採用しない。よって本件においては、居住の快適性・利便性を重視する自用地中心の住宅地域であるため、公示価格を規準とした価格との均衡に留意のうえ、比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示規 格とし た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 太田-33		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 0.0 交通 +6.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 19,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{95.4}$	$\frac{103.0}{100}$	19,900					
(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 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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(10) 対象 基準 地 の 前 ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 20,000 円/㎡				価格 変 動 形 成 要 因 の	一般的 [要因] 県南東部の中心的工業都市で、人口は概ね横ばい傾向にあり、公共事業の影響等から全体的に不動産需要は回復している。						
	-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] 市街化調整区域内の郊外の既成住宅地域であり、相対的に人口が劣り不動産需要はやや低迷している。						
						[個別的] 個別的要因に変動はない						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
太田(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所
太田(県)-5	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 小池 龍太
鑑定評価額	18,200,000 円		1㎡当たりの価格	55,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月8日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	44,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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		太田市西本町 6 6 番 5 「西本町 6 6 - 2 5」			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		2 中専 (60, 200)			
	1:1	住宅 W2		中規模一般住宅を中 心とする区画整理済 の住宅地域	北6m市道	水道、 ガス、 下水	太田 2.3km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 300 m、南 350 m、北 250 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 18.5 m、奥行 約 17.5 m、規模 331 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	基準方位北 6 m 市道	交通 施設	太田駅 西方2.3km		法令 規制	2 中専 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		土地区画整理事業実施済みの区画整然とした閑静な住宅地域で、現状の特性を維持すると思料する。中心部における地価上昇の影響を受けて上昇傾向が継続すると予測する。									
(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 55,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 17,600 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	同一需給圏は太田市中心部及びその周辺の住宅地域一円。主たる需要者は市内に在住又は通勤する 3 0 代から 4 0 代を中心とする一次取得者層である。土地区画整理事業実施済みの区画整然とした閑静な住宅地域で相応の需要が認められる。需要の中心価格帯は土地のみで、 1 , 0 0 0 万円台中盤から後半、新築戸建住宅で 3 , 0 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	周辺には一般住宅のほか共同住宅も散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格が低位に試算された。同地域の共同住宅建設は節税対策等を目的とするケースが多く、評価対象不動産の主たる需要者は自己利用目的の一時取得者層で、取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であることから、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標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 太田-6		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 -1.0 交通 +1.5 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 52,900 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{88.4}$	$\frac{100.0}{100}$	59,800					
(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 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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(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 54,300 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	国内景気の回復基調や良好な金融環境の下、不動産市場は堅調ではあるものの、未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がみられる。							
	-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/㎡				特にない							
	変動率 年間 +1.3 % 半年間 %				個別的要因に特に変動はない。							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
太田(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たなか不動産鑑定士事務所
太田(県)-6	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	7,210,000 円		1㎡当たりの価格	36,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	29,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月8日	(5)価格の種類	正常価格		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		太田市東別所町 1 9 6 番 3				地積 (㎡)	198 ()	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		2 中専 (60, 200)
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅、アパート 等が混在する既成住 宅地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	太田 4km	(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲		東 400 m、西 150 m、南 50 m、北 250 m				標準的使用		低層住宅地	
	標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 16.5 m、規模				198 ㎡程度、形状 ほぼ整形			
	地域的特性	特記 事項	郊外で区画が雑然とした住 宅地域		街 路	基準方位北 6 m市道	交通 施設	太田駅 南東方4km	法令 規制	2 中専 (60, 200) 居住誘導区域
	地域要因の 将来予測		幹線道路背後の住宅地域で小規模分譲が継続して見られることから、当面は住宅地としてやや発展傾向で推移すると予 測される。地価は上昇傾向で推移するものと予測する。							
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				36,400 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		同一需給圏は太田市の郊外を中心とする住宅地域。需要者は太田市の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者 は少ない。幹線道路背後の地域で利便性が高く、今後の好影響が期待される。土地は2 0 0 ㎡程度で7 0 0 万円程度、 新築戸建物件は2 , 2 0 0 万円程度の物件が需要の中心となっている。								
(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5 事例を採用しており、規範性は高い。画地規模が小さく共同住宅を想定することが非現実的であるため収 益価格は試算できない。居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的での取引が中心で市場性を指標として 価格が決定されることが一般的であるため、代表標準地からの検討を踏まえ、市場性を反映し実証的な比準価格を採用 して、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 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 太田-12		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 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 0.0 交通 0.0 環境 +9.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 40,400 円/㎡		$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{109.5}$	$\frac{100.0}{100}$	36,400			
(9) 指 定 からの 検 査 地 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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標準価格等 の 検 査	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 35,700 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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 人口は微減、土地取引は減少、建築着工は減少。区画整理地 区で取引活発、市街地は需要増、郊外では需要減継続だが底 打ちが近い。				
	[地 域 要 因] 幹線道路背後の住宅地域で、小規模分譲により住宅が漸次増 加してきている。									
	[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。									
変動率			年間 +2.0 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月9日提出
太田(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西尾不動産鑑定事務所
太田(県)-7	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	8,040,000 円		1㎡当たりの価格	40,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月8日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	32,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月24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		太田市高林寿町1 8 1 4 番 1 2				地積 (㎡)	198 ()	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		中規模一般住宅が建ち並び利便性の良い住宅地域		東6m市道	水道、ガス、下水	太田 4km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 250 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 11.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 198 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 6 m 市道	交通施設	太田駅 南方4km	法令規制	1 住居 (60, 200)			
	地域要因の将来予測		既存の住宅地で、土地利用に変化はないことから現状維持傾向が続くと予測する。なお雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。										
(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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 40,600 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、当市中心部及びその外周部における既存の住宅地域である。中心となる需要者は、当市及び周辺市町に居住する第1次住宅取得者層である。近年の需給動向は、雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で7 0 0 ～ 1 , 0 0 0 万円、建物込みで2 , 0 0 0 万円台である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自己居住目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方周辺には賃貸物件は散見されるものの、賃貸共同住宅を建築するためには画地規模が小さく建築想定は困難であるため収益還元法は適用しなかった。従って比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格とした	規格	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
	価格	標準地番号											
(9) 指定からの検討	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
	検討	前年指定基準地の価格											
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討					価格変動要因の	一般的要因	雇用・所得環境は改善傾向にあるものの、資源・人材不足による物価高、為替リスク等による影響もあって不透明感が認められる。					
	■ 継続 □ 新規												
	前年標準価格 40,200 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												
	■ 代表標準地 □ 標準地						地域要因	高林寿町の人口はここ数年減少傾向にあったが増加に転じ、世帯数は3年連続で微増で推移している。					
	標準地番号 太田-12												
	公示価格 40,400 円/㎡												
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 +0.5 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おおた不動産鑑定所
太田(県)-8	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	10,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	34,900 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 6日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	28,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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		太田市岩瀬川町4 2 5 番 2				地積 (㎡)	305 ()	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		2 中専 (60, 200)	
	1:1.5	住宅 L S 2		一般住宅、共同住宅 等が混在する住宅地 域		西4m市道	水道	太田 3.6km		(その他) (60, 160)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 300 m、南 250 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模				300 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路		基準方位北、 4 m市道	交通 施設	太田駅 南西方3.6km	法令 規制	2 中専 (60, 160)
	地域要因の 将来予測		一般住宅、共同住宅等が混在する郊外の住宅地域で現状を維持するものと予測する。連続性等街路条件に劣るが、格別の変動要因はなく、需要は横這いで地価水準はほぼ同水準で推移するものと予測される。								
(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		+1.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		35,600 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		15,500 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	同一需給圏は太田市の中心部周辺から郊外の住宅地域。需要者は太田市内の居住者が中心で同一需給圏外からの転入者は少ない。中心部の価格上昇に伴う波及効果並びに中心部の価格に対する相対的な割安感から土地需要の拡大も見られ地価は下げ止まり傾向で推移している。土地は700～900万円程度、新築の戸建物件は2,000～2,800万円程度を中心に取引が行われている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	共同住宅等の収益物件も混在するが、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため収益目的の土地取引は少なく、収益価格は低位に試算された。対象基準地が存する近隣地域は、居住の快適性等を重視する郊外の住宅地域で、各々取引時点が新しく規模、街路条件、居住の快適性等に類似性が強い事例から規範性の高い比準価格が求められたので、比準価格を重視し収益価格は参考に留めて、代表標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)規 格 公 示 価 格 と した	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 太田-12		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 街路 +3.0 交通 -1.0 環境 +12.5 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 40,400 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [114.7]	[101.0] 100	34,900				
(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 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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 34,500 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	子育て世代等の住宅需要は安定化傾向が継続し、供給不足による相応の稀少性から需要はやや競合傾向で推移すると予測される。					
	-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]	郊外の住宅地域で幅員及び連続性等の街路条件にやや劣るが、格別の変動要因もなく需要は安定的に推移。				
	変動率 年間 +1.2 % 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 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日提出
太田(県)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)前原不動産鑑定システム	
太田(県)-9	群馬県	第 3	氏名	不動産鑑定士	前原 徹児
鑑定評価額		8,520,000 円		1 m ² 当たりの価格	35,500 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 7 日	(6)路線価	[令和 8 年 1 月]	28,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 15 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		太田市高林西町 4 7 4 番 3 外				地積 (㎡)	240 ()	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 (50, 100)		
	1:1.2	住宅 W1		中規模な一般住宅が 建ち並び区画整然と した郊外の住宅地域		南西10m市道	水道、 ガス、 下水	太田 5.9km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 250 m、西 300 m、南 100 m、北 400 m					標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 19.0 m、規模					250 ㎡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 1 0 m市道	交通 施設	太田駅 南西方5.9km		法令 規制	1 中専 (50, 100)	
	地域要因の 将来予測		旧太田市郊外の住環境が比較的良好な住宅団地であり、今後も現状の特性を維持するものと予測する。地価は需要が回復傾向にあること等から、今後は下落縮小又は下げ止まり傾向で推移していくものと予測する。									
(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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 35,500 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		同一需給圏は太田市郊外の住宅地域。需要者は当市及び周辺郡部居住の一次取得者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。市内の住宅団地内物件及び周辺地域の新規宅地分譲地とが競合しているが、景気回復の影響等による一次取得者層需要の回復等により価格は下落縮小傾向にある。土地は総額 7 0 0 万円～ 9 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 2 , 0 0 0 万円～ 2 , 8 0 0 万円程度を中心に取引が行われている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、戸建分譲住宅団地内に位置し、アパート等の賃貸需要や供給が見られず、賃貸市場が成立していない地域であり賃貸住宅の想定が非現実的であること及び画地規模が小さく経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の想定が非現実的であることから収益還元法は採用しない。よって本件においては、代表標準地との均衡に留意のうえ、市場性を反映した比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示 規 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 太田-12		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 -4.0 交通 +7.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 40,400 円/㎡		$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{114.0}$	$\frac{102.0}{100}$	35,600					
(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 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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(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 35,600 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要因] 県南東部の中心的工業都市で、人口は概ね横ばい傾向にあり、公共事業の影響等から全体的に不動産需要は回復している。						
	-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] 浸水被害の可能性がある地域であり、不動産需要はやや低迷している。						
						[個 別 的] 個別的要因に変動はない						
	変動率 年間 -0.3 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 津久井不動産鑑定
太田(県)-10	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	10,300,000 円		1㎡当たりの価格	29,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	23,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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		太田市牛沢町2 4 番 2 8				地積 (㎡)	349 ()	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		2 中専 (60, 200)						
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほか空地 等もみられる住宅地 域		西5.5m市道	水道、 下水	細谷 3.2km		(その他)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 800 m、南 100 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 16.0 m、奥行 約 21.0 m、規模 349 ㎡程度、形状 ほぼ整形												
	地域的特性	特記 事項	特になし。		街 路	基準方位北5 . 5 m市道	交通 施設	細谷駅 南東方3.2km	法令 規制	2 中専 (60, 200)					
	地域要因の 将来予測	一般住宅を中心に農地等の介在する郊外住宅地域であるが、特段の変動要因は認められないので、当面は現状にて推移 すると予測される。ハザードマップ等の影響あり地価はほぼ横ばい傾向にあると予測される。													
(3)	最も有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	方位		+1.0					
(5)	鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			29,400 円/㎡									
		収益還元法	収益価格			15,000 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		同一需給圏は太田市中心部周辺から郊外にかけての住宅地域である。需要者は市内に居住、勤務する一次取得者層が大 半を占める。一般住宅を中心に農地等も介在する郊外住宅地域であり、利便施設等から離れているため住宅地としての 利便性、快適性にやや劣るため嗜好性の程度は相対的にやや低い。需要の中心となる価格帯は、土地が7 0 0 ~ 9 0 0 万円程度、新築戸建住宅で2 , 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		地域周辺に共同住宅も見られるが、土地価格に相応する賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された 。対象基準地に係る需要者は快適性と市場動向を重視して行動すると考えられるので、取引事例から求められた比準価 格は、市場参加者の動向を反映した価格として規範性が高いものと判断される。従って、収益価格は参考に留め、比準 価格を重視のうえ、基準地価格からの比準された価格との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示 価格 とし た	規 格	□ 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 から の 検 討	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	+1.0
		太田(県)-7									交通	0.0		交通	+6.5
		前年指定基準地の価格 40,200 円/㎡		[101.0] 100	100 [102.0]	100 [136.6]	[101.0] 100	29,400			環境	0.0		環境	+27.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	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 29,400 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	人口は微減傾向、世帯数は増加傾向を維持、土地取引件数は ほぼ横ばい傾向、市全体の地価はやや上昇傾向で2 極化が進 行している。							
		-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 要 因]	市中心部の南西方郊外に位置する住宅地域でハザードマップ 等の景況を受け人気はやや劣る地域であるが特段の変動要因 は認められない。							
							[個別的 要 因]	個別的要因の変動要因はない。							
		変動率 年間 0.0 % 半年間 %													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たなか不動産鑑定士事務所
太田(県)-11	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	7,900,000 円		1㎡当たりの価格	53,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 6日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	42,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 8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		太田市東本町 5 1 番 9 「東本町 5 1 - 2 7」				地積 (㎡)	148 ()	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		2 住居 (60, 200)			
	1:1	住宅 W2	一般住宅を中心とす る既成住宅地域	東5m市道	水道、 ガス、 下水	太田 700m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 50 m、南 50 m、北 200 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 14 m、規模		170 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 事項	一般住宅を中心にアパート 等も混在住宅地域	街 路	基準方位北 5 m市道	交通 施設	太田駅 北方700m	法令 規制	2 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	市街中心部の住宅地域で築古建物の建替えが継続して見られることから、当面は住宅地としてやや発展傾向で推移すると予測される。地価は上昇傾向で推移するものと予測する。									
(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	+2.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		53,400 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	同一需給圏は太田市の郊外を中心とする住宅地域。需要者は太田市の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。幹線道路背後の地域で利便性が高く、今後の好影響が期待される。土地は 1 7 0 ㎡程度で 9 0 0 万円程度、新築戸建物件は 2 , 4 0 0 万円程度の物件が需要の中心となっている。										
(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 5 事例を採用しており、規範性は高い。画地規模が小さく共同住宅を想定することが非現実的であるため収益価格は試算できない。居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的での取引が中心で市場性を指標として価格が決定されることが一般的であるため、前年標準価格等からの検討を踏まえ、市場性を反映し実証的な比準価格を採用して、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 規 準 と し た 公 示 価 格	□ 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 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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 52,500 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 ■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 太田-6 公示価格 52,900 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	人口は微減、土地取引は減少、建築着工は減少。区画整理地区で取引活発、市街地は需要増、郊外では需要減継続だが底打ちが近い。				
						[地 域 要 因]	市街中心部の住宅地域で、築古建物が漸次建替えられてきている。				
						[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+1.7 %	半年間	+0.9 %						

鑑 定 評 価 書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日提出
太田(県)-12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おおた不動産鑑定所
太田(県)-12	群馬県	群馬第 3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	16,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	55,600 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6)路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	44,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 15 日	(5)価格の種類	正常価格		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		太田市南矢島町 5 6 番 1 (太田都市計画事業東矢島土地区画整理事業 5 4 街区 3 - 1)			地積 (㎡)	287 ()	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)		
	1:2	住宅 W2	一般住宅・アパート 等が混在する区画整 然とした住宅地域	北6m区画街路	水道、 ガス、 下水	太田 3.6km		(その他)		
(2)	範囲	東 230 m、西 770 m、南 420 m、北 200 m			標準的使用	戸建住宅地				
近 隣 地 域	標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 25.0 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 m区画街路	交通 施設	太田駅 南方3.6km	法令 規制	1 中専 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		一般住宅を中心に共同住宅が混在する区画整然とした住宅地域で、住環境は良好で現状を維持するものと予測する。地価は居住環境に恵まれた需要の底堅さが継続し、やや強含み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		55,600 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	同一需給圏は太田市の中心部及び区画整然とした住宅地域で、需要者は太田市内の居住者が中心。市の総人口はほぼ横這い傾向で推移し、高齢化率も県内で低水準に位置する。中心部回帰や世帯規模縮小傾向が継続し、コンパクトタイプ住戸の供給増から土地需要は堅調に推移し、生活利便性に恵まれた住宅地域では安定した需要が継続している。土地は 1, 2 0 0 ~ 1, 6 0 0 万円、新築の戸建物件は 2, 8 0 0 ~ 3, 8 0 0 万円程度を中心に取引が行われている。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	戸建住宅を中心とした郊外の区画整理事業概成の住宅地域で、画地規模、経済合理性並びに建物配置等から、市場性を有する床面積を確保した共同住宅の想定は困難で、規範性に劣るため収益価格は試算しない。居住の快適性・利便性等を重視する住宅地域で、取引時点にやや異なるが、価格水準を含めた地域的特性に類似性が強く規範性の高い比準価格が求められたので、比準価格を採用し、代表標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 規 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 太田-12		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因 街路 0.0 交通 +1.0 環境 -29.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 40,400 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{71.2}$	$\frac{100.0}{100}$	55,600			
(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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 55,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般的 要 因] 子育て世代等の住宅需要は安定化傾向が継続し、供給不足による相応の稀少性から需要はやや競合傾向で推移すると予測される。					
	-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] 区画整理事業概成の住宅地域で、住環境は良好で需要は底堅く推移。					
	変動率 年間 +1.1 % 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8年地価調査）

令和8年7月8日提出
太田(県)-13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社
太田(県)-13	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 卓
鑑定評価額	7,390,000 円	1㎡当たりの価格	38,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	31,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8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		太田市石原町 2 2 1 番 2 2			地積 (㎡)	191 ()	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)		
	1:1.2	住宅 W1		小規模の建売住宅が多い、郊外の区画整然とした住宅地域		南4.5m市道	水道、下水	荇川 1.5km		(その他) (60, 180)		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 350 m、南 0 m、北 500 m					標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡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 4.5 m市道	交通施設	荇川駅 南方1.5km	法令規制	1 住居 (60, 180)		
	地域要因の将来予測		大型商業施設の至近背後に位置する住宅地域で、特段の変動要因は認められず、当面は現環境が継続すると見込まれる。恵まれた生活利便性により需要は安定しており、地価はやや上昇基調で推移すると予測される。									
(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		38,700 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		同一需給圏は太田市中心部周辺から郊外にかけての住宅地域一円である。需要者は市内に居住、勤務する一次取得者層が大半を占めており、隣接市町からの転入者は少ない。大型商業施設の北方至近背後に位置する住宅地域で、街路、街区の整然性にやや劣るものの、恵まれた利便性等から、需要は底堅く推移している。需要の中心となる価格帯は、土地が700～900万円程度、新築戸建住宅で2,000～2,800万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域の周囲には共同住宅も見られるが、基準地は画地規模が小さく、適正な規模の賃貸用共同住宅を想定することが困難と思われるので、収益還元法は適用しなかった。主たる需要者は快適性や市場動向を重視して行動すると考えられるため、取引事例比較法による比準価格は、市場実勢を反映した価格として規範性が高いと判断される。従って、比準価格を重視し、代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	規 格 として 公示価格を	■ 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 +1.0
		標準地番号 太田-6							交通 0.0	交通 +11.5		
(9) 指定からの検討	指定基準地 からの検討	公示価格	[100.9]	100	100	[103.0]	38,700	標準化補正	環境 0.0	環境 +23.5		
		52,900 円/㎡	100	[102.0]	[139.1]	100			画地 +2.0		行政 0.0	
									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	年 標 準 価 格 等 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	地 域 要 因	街路
		前年指定基準地の価格		100	100				交通	交通		
(10) 対象基準地の検討	年 標 準 価 格 等 からの検討	円/㎡	[]	[]	[]	[]		標準化補正	環境	環境		
			100	[]	[]	100			画地		行政	
									行政		行政	
(10) 対象基準地の検討	年 標 準 価 格 等 からの検討	-1 対象基準地の検討	県南東部の中心的工業都市。人口は概ね横ばいで推移し、安定した地域経済を背景に、旧市部の住宅地域を中心に需要は堅調に推移。									
		■ 継続 □ 新規	街路条件にやや劣る住宅地域であるが、生活利便性に優ることから需要は堅調である。近隣地域に特段の変動要因は認められない。									
		前年標準価格 38,500 円/㎡	個別的要因に変動はない。									
(10) 対象基準地の検討	年 標 準 価 格 等 からの検討	-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										
(10) 対象基準地の検討	年 標 準 価 格 等 からの検討	公示価格										
		円/㎡										
		変動率	年間 +0.5 %	半年間 %								

鑑 定 評 価 書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日提出
太田(県)-14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おた不動産鑑定所
太田(県)-14	群馬県	群馬第 3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	26,100,000 円		1 m ² 当たりの価格	65,900 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 6 日	(6)路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	52,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 15 日	(5)価格の種類	正常価格		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		太田市飯塚町 1 5 0 9 番 4				地積 (㎡)	396 ()	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		2 中専 (60, 200) (その他)	
	2:1	住宅 W2		中規模一般住宅が多 い利便性の高い住宅 地域		南6m市道	水道、 ガス、 下水	太田 1.5km			
(2) 近隣 地域	範囲		東 750 m、西 300 m、南 200 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 25.0 m、奥行 約 16.0 m、規模				400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、 6 m市道	交通 施設	太田駅 南方1.5km		法令 規制	2 中専 (60, 200)
	地域要因の 将来予測		中心部に近接する住宅地域で、当面現状のまま推移するものと予測する。地価は住環境及び利便性等が良好で需要の底 堅さが継続し、やや強含みで推移するものと予測する。								
(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 			

1 基本的事項

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		太田市鳥山上町1066番8				地積 (㎡)	254 ()	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	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い郊外の区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、 ガス	三枚橋 1.4km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 300 m、南 700 m、北 1,000 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14.5 m、奥行 約 14.5 m、規模			254 ㎡程度、形状 ほぼ整形					
	地域的特性	特記 事項	特になし。	街 道 路	基準方位北6m市	交通 施設	三枚橋駅 北方1.4km	法令 規制	1 中専 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	中規模一般住宅が多い郊外の区画整然とした住宅地域で、当面現状の住環境を維持するものと予測する。地価はほぼ横這いからやや上昇傾向で推移するものと予測する。									
(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	+3.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 32,100 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	同一需給圏は太田市の中心部周辺及び郊外の住宅地域。需要者の中心は太田市内の居住者が中心で同一需給圏外からの転入は少ない。市中心部からやや離れ、便利施設等から離れているため利便性、快適性にやや劣るため選好性の程度は相対的にやや低いが、値頃感に基づく土地需要は底堅さが継続し、地価はほぼ横這いからやや上昇傾向にある。土地は700～900万円程度、新築の戸建物件は2,500～2,800万円程度を中心に取引が行われている。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の区画整然とした住宅地域で、勤労者向けのアパート等はほとんど見られない地域である。収益価格は近隣地域の状況を踏まえ、収益建物を想定することが困難である。また、当該地域は快適性を重視する住宅地域であることから、比準価格により、収益価格は採用せず、基準地価格からの比準した価格との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(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 0.0
	太田(県)-7								交通 0.0		交通 +5.5
	前年指定基準地の価格	[101.0] 100	100 [102.0]	100 [127.7]	[103.0] 100	32,100			環境 0.0		環境 +21.0
	40,200 円/㎡								画地 +2.0		行政 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 32,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	人口は微減傾向、世帯数は増加傾向を維持、土地取引件数はほぼ横ばい傾向、市全体の地価はやや上昇傾向で2極化が進行している。					
	-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 要 因]	郊外の区画整然とした住宅地域で、利便性にやや劣り、需要は若干弱含みに推移し、地域要因の変動要因は特ない。					
					[個別的 要 因]	個別的要因の変動要因はない。					
	変動率	年間	+0.3 %		半年間	%					

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
太田(県)-16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 前原不動産鑑定システム	
太田(県)-16	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	前原 徹児
鑑定評価額		7,400,000 円		1㎡当たりの価格	26,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月7日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率	路線価又は倍率	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		太田市天良町 1 2 9 番 8				地積 (㎡)	277 ()		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)		
	1.2:1	住宅 W2		小中学校に近く中小一般住宅が多い郊外の住宅地域		北4m市道	水道	治良門橋 780m		(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 350 m、西 50 m、南 250 m、北 200 m					標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	小中学校に近い住宅地域		街路	基準方位北 4 m市道		交通施設	治良門橋駅 西方780m		法令規制 (1 住居 (60, 160))	
	地域要因の将来予測		旧太田市郊外の空地地等が介在する住宅地域で徐々に標準住宅地域として熟成していくと予測する。地価は割安感が出ていること等から、今後は下げ止まり又は上昇傾向に転じて推移する可能性を有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 26,700 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		同一需給圏は太田市郊外の住宅地域。需要者は当市及び周辺郡部居住の一次取得者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。市街化調整区域内の格安物件、周辺地域における新規宅地分譲地とが競合しているが、景気回復の影響等による一次取得者層需要の回復及び価格の割安感等により価格は下げ止まり傾向にある。土地は総額 7 0 0 万円～9 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 2 , 0 0 0 万円～2 , 8 0 0 万円程度を中心に取引が行われている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、戸建住宅を中心に空地地等が介在する地域であるが、評価対象不動産は画地規模が小さく経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の想定が非現実的であるため、収益還元法は採用しない。よって本件においては、居住の快適性・利便性を重視する自用地中心の住宅地域であるため、代表標準地との均衡に留意のうえ、比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	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 太田-12								交通 0.0		交通 +12.5
		公示価格 40,400 円/㎡	[100.5] 100	100 [102.0]	100 [149.5]	[100.0] 100	26,600			環境 0.0		環境 +29.0
										画地 +2.0		行政 0.0
										行政 0.0		その他 0.0
										その他 0.0		
(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	地域要因	街路
		前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通		交通
										環境		環境
										画地		行政
										行政		その他
										その他		
(10) 対象基準地の検討	標準価格等	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の形成要因	一般的 [要因] 県南東部の中心的工業都市で、人口は概ね横ばい傾向にあり、公共事業の影響等から全体的に不動産需要は回復している。						
		■ 継続 □ 新規				[地域] 郊外の住宅地域であり、市街化調整区域内の格安物件の波及効果等から不動産需要はやや低迷している。						
		前年標準価格 26,700 円/㎡				[個別的] 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 円/㎡										
		公示価格										
		変動率	年間 0.0 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 津久井不動産鑑定
太田(県)-17	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	20,100,000 円	1㎡当たりの価格	63,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	50,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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		太田市新井町5 5 7 番9外				地積 (㎡)	316 ()	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		2 住居 (60, 200)					
	1.5:1	事務所兼住宅 W1	一般住宅を中心に共 同住宅、事務所等も 見られる住宅地域		北6m市道	水道、 下水	太田 1.6km		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 700 m、西 350 m、南 200 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 21.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 316 ㎡程度、形状 ほぼ整形											
	地域的特性	特記 事項	特になし。		街 道 路	基準方位北6 m市	交通 施設	太田駅 南西方1.6km	法令 規制	2 住居 (60, 200)				
	地域要因の 将来予測	中心市街地内の利便性が良好な住宅地域で土地利用に格別の変化はなく、地価は、需要堅調で上昇傾向で推移するものと予測する。												
(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 63,500 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 34,100 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	同一需給圏は太田市内の中心市街地を中心とする住宅地域。需要者は太田市居住者又は勤労者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。区画整然とした良好な居住環境の地域で、中心部への接近の優位性等から利便性は高く、土地需要は根強く、土地需要は堅調に推移している地域である。土地は1 2 0 0 ~ 1 5 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は3 0 0 0 ~ 3 8 0 0 万円前後の取引が市場での需要の中心である。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺地域には共同住宅も散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと、また当該地域が収益性よりも居住の快適性を選択の指標とする住宅地域にあることから、収益価格は低位に試算された。よって、戸建住宅を中心とする住宅地域であることから、実証性の高い自用の取引事例により求めた比準価格を採用し、収益価格を参考にとどめ、基準地価格から比準した価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 規 価 公 示 価 格 と した 格 格 を	□ 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +3.5 -19.6 0.0 0.0
	太田(県)-11													
	前年指定基準地の価格 52,500 円/㎡		[101.7] 100	100 [102.0]	100 [82.4]	[100.0] 100	63,500							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 62,200 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 人口は微減傾向、世帯数は増加傾向を維持、土地取引件数はほぼ横ばい傾向、市全体の地価はやや上昇傾向で2 極化が進行している。								
	-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] 中心部に近い住宅地域で、接近性、利便性等良好な住宅地であり土地の需要は底堅く地域要因の変動要因は特にない。								
	変動率 年間 +2.1 % 半年間 %					[個別的] 個別的要因の変動要因はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 津久井不動産鑑定	
太田(県)-18	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	津久井 伸昭
鑑定評価額		23,700,000 円		1㎡当たりの価格	44,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	35,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		太田市龍舞町 5 3 5 5 番				地積 (㎡)	535 ()	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)			
	台形 1:2	住宅 W2		一般住宅中心に共同住宅もある駅に近い住宅地域		北西8m市道	水道、下水	竜舞 600m	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 0 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 17.5 m、奥行 約 30.0 m、規模 535 ㎡程度、形状 台形									
	地域的特性	特記事項	土地区画整理済みの太田市郊外の住宅地域		街路	基準方位北 8 m市道	交通施設	竜舞駅 南東方600m	法令規制	1 中専 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		旧太田市郊外の新興住宅地域であり、徐々に住宅地域として熟成するものと予測する。土地区画整理済みの住宅地地域であることから住環境等は良好で、需要は底堅い住宅地域で当面現状にて推移するものと予測する。									
(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 44,300 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 21,200 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		同一需給圏は太田市郊外に存する住宅地域で、市中心から東方に位置する一般住宅のほか共同住宅等の見られる住宅地域。需要者の中心は太田市に居住する 4 0 代前後の勤労者等の一次取得者で同一需給圏外からの転入者は少ない。新規の戸建分譲等も見られ土地の需要は底堅く、地価はやや上昇傾向にある。需要の中心は 9 0 0 万円前後、新築の戸建物件は 2 8 0 0 万円 ~ 3 2 0 0 万円前後が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は中規模一般住宅を中心とした既成住宅地域で、勤労者向けのアパート等も見られる住宅地域である。収益価格は土地に見合う賃料水準が形成されていないためやや低位に試算された。快適性を重視する住宅地域であることから、比準価格を重視し収益価格を比較考量し、基準地価格を比準とした価格との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	□ 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]	100					
(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
	太田(県)-7											
	前年指定基準地の価格 40,200 円/㎡		[101.0] 100	100 [102.0]	100 [89.9]	[100.0] 100	44,300					
(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 43,700 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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				価格変動要因	[一般的要因] 人口は微減傾向、世帯数は増加傾向を維持、土地取引件数はほぼ横ばい傾向、市全体の地価はやや上昇傾向で 2 極化が進行している。 [地域要因] 区画整理済みの住宅地域であり、宅地の需要は底堅く地価のやや上昇傾向にあり地域要因の変動要因は特にない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +1.4 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
太田(県)-19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所
太田(県)-19	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 小池 龍太
鑑定評価額	6,420,000 円		1㎡当たりの価格	24,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月8日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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		太田市世良田町 3 1 3 4 番 7				地積 (㎡)	264 ()	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 低専 (40, 80)		
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅中心に共同 住宅や農地が混在す る郊外の整然とした 住宅地域		北東6m市道	水道、 下水	世良田 2km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 350 m、西 300 m、南 50 m、北 350 m					標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模		250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記 事項	一般住宅が多い住宅団地を 形成する地域		街 路	基準方位北 6 m 市 道	交通 施設	世良田駅 南西方2km		法令 規制	1 低専 (40, 80)	
	地域要因の 将来予測	既成の住宅地域で地域に特段の変動要因が見られないことから、当面は現状維持傾向で推移すると予測される。地価は 若干の弱含み傾向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 <				

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 8 年地価調査 ）

令和 8年 7月 8日提出
太田(県)-20 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所
太田(県)-20	群馬県	群馬第 3	氏名	不動産鑑定士 小池 龍太
鑑定評価額	6,370,000 円		1㎡当たりの価格	25,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 8日	(6)路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		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		太田市粕川町 7 3 番 3 0				地積 (㎡)	247 ()	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)		
	1.2:1	住宅 W2		一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		東5m市道	水道、ガス、下水	木崎 1.6km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 0 m、南 100 m、北 300 m					標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	郊外の中規模分譲住宅団地		街路	基準方位北 5 m 市道	交通施設	木崎駅 南方1.6km		法令規制	1 中専 (60, 200)	
	地域要因の将来予測		幹線道路背後の住宅団地で土地利用に変化はないことから現状の利用状況が維持され、地価は横這い傾向で推移すると予測する。									
(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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 25,800 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	同一需給圏は太田市郊外の住宅地域一円。主たる需要者は市内に在住又は通勤する 3 0 代から 4 0 代を中心とする一次取得者層である。幹線道路背後の郊外の中規模分譲住宅団地で、中心部の地価上昇に伴い値頃感が生じており、一定の需要が認められる。需要の中心価格帯は土地 (7 5 坪程度) のみで、6 0 0 ~ 7 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2 , 0 0 0 万円台前半から中盤である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には一般住宅のほか市営住宅等の共同住宅も散見されるが、主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であることから、対象標準地に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく収益還元法の適用は断念した。対象標準地の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが一般的であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、代表標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) 公示価格とした価格を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 太田-28		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 +2.0 交通 +0.5 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 28,600 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{115.8}$	$\frac{102.0}{100}$	25,200					
(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 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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(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 25,800 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 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 国内景気の回復基調や良好な金融環境の下、不動産市場は堅調ではあるものの、未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がみられる。						
	[地域要因] 郊外の中規模分譲住宅団地で、地域要因に特段の変動要因はない。											
	[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。											
変動率			年間 0.0 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
太田(県)-21 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社
太田(県)-21	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 卓
鑑定評価額	8,070,000 円	1㎡当たりの価格	28,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月6日	(6)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	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		太田市新田木崎町1 3 3 番 2				地積 (㎡)	282 ()	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	住宅 W2		一般住宅の中に店舗等も見られる住宅地域		北西7m市道	水道、ガス、下水	木崎 550m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 150 m、南 400 m、北 0 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 280 ㎡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 7 m市道	交通施設	木崎駅 北西方550m	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		一般住宅を中心とした駅に近い新田地区の住宅地域であり、特段の変動要因は認められず、当面は現状の地域特性を維持するものと見込まれる。比較的良好な居住環境を背景に、地価は概ね横這いで推移すると予測される。									
(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		28,600 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		同一需給圏は太田市新田地区を中心とする郊外の住宅地域一円である。需要者は市内に居住、勤務する一次取得者層が大半を占めており、隣接市町からの転入者は少ない。近隣地域は最寄り駅から徒歩圏にあるなど、生活利便性の良好な既成住宅地域であり、需要は安定傾向で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地が7 0 0 ～ 9 0 0 万円程度、新築戸建住宅で2 , 0 0 0 ～ 2 , 8 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		近隣地域内には共同住宅等も見られるが、基準地は画地規模が小さく、適正な規模の賃貸用共同住宅を想定することが困難と思われるので、収益還元法は適用しなかった。主たる需要者は快適性や市場動向を重視して行動すると考えられるため、取引事例比較法による比準価格は、市場実勢を反映した価格として規範性が高いと判断される。従って、比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	規格とした価格	□ 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	対象基準地の標準価格 (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) 指定からの検討	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	対象基準地の標準価格 (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) 対象基準地の検討	年標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 28,600 円/㎡			価格変動要因の形成状況	一般的要因 県南東部の中心的工業都市。人口は概ね横ばいで推移し、安定した地域経済を背景に、旧市部の住宅地域を中心に需要は堅調に推移。						
		-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 太田-28 公示価格 28,600 円/㎡				地域要因 新田地区の住宅地域で、最寄り駅から徒歩圏にあり、居住利便性に優れる。近隣地域に特段の変動要因は認められない。						
						個別的要因 個別的要因に変動はない。						
		変動率 年間 0.0 % 半年間 0.0 %										

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	おた不動産鑑定所
太田(県)-22	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	16,200,000 円	1㎡当たりの価格	18,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 6日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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		太田市新田反町町5 7 7 番 1				地積 (㎡)	891 ()	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	住宅 W2		一般住宅と農家住宅 が混在する住宅地域		南6m市道、 西側道	水道	木崎 3.6km		(その他) (80, 200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 1,150 m、西 750 m、南 350 m、北 550 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 36 m、規模 900 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路		基準方位北、 6 m市道	交通 施設	木崎駅 北方3.6km	法令 規制	「調区」 (80, 200)
	地域要因の 将来予測	市街化調整区域内の集落地域で、今後も現状の住環境で維持するものと予測する。利便性等に劣り中心部の土地供給の増加から需要は弱含みが継続し、地価は当面現状の水準で推移するものと予測する。									
(3)	最も有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 角地		+3.0 +2.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格		18,200 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	同一需給圏は太田市内の市街化調整区域内の住宅地域。需要者の中心は太田市内及び周辺地域内の居住者が中心で同一需給圏外からの参入は少ない。人口の推移、交通・接近条件等利便性の影響から土地需要は低調傾向にあるが、新開発許可基準に基づく格安物件との需給関係や市場滞留期間等への影響から価値感も伺われつつある。土地は5 0 0 ~ 6 0 0 万円、新築の戸建物件は2 , 0 0 0 万円前後を中心に取引が行われている。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	郊外の市街化調整区域内の住宅地域で、中心市街地から遠距離に位置し、共同住宅等の賃貸市場の需給の程度は相当低く、経済合理的な共同住宅の想定は非現実的であり収益価格の試算はしない。自己使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であること、やや規模に異なるが取引時点が比較的新しく規範性の高い比準価格が求められたことから比準価格を採用し、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。										
(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 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 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 0.0 環境 +13.5 行政 0.0 その他 0.0	
	太田(県)-4										
	前年指定基準地の価格 20,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [112.4]	[105.1] 100	18,200					
(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 18,200 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	子育て世代等の住宅需要は安定化傾向が継続し、供給不足による相応の稀少性から需要はやや競合傾向で推移すると予測される。					
	-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]	郊外の市街化調整区域内の住宅地域で、利便性にやや劣るが土地需要は横這い傾向で推移。					
	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。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)前原不動産鑑定システム
太田(県)-23	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児
鑑定評価額	7,460,000 円		1㎡当たりの価格	21,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 7日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15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		太田市大原町4 3 9 番 1 5				地積 (㎡)	352 ()	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 W1	農地の間に一般住宅 の増えつつある新興 住宅地域	東6m市道	水道、 下水	藪塚 1.4km		(その他) (70, 360)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 150 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 15.0 m、奥行 約 20.0 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 m市道	交通 施設	藪塚駅 西方1.4km	法令 規制	(都) (70, 360)		
	地域要因の 将来予測	旧藪塚本町中心部に近い空地地等が介在する住宅地域で徐々に標準住宅地域として熟成していくと予測する。地価は価格水準に割安感が出ていることから、今後も上昇傾向が継続して推移していくものと予測する。									
(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		+2.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格		21,200 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		8,300 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	同一需給圏は太田市郊外の住宅地域。需要者は本市及び周辺郡部居住の一次取得者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。旧新田郡内の物件、周辺地域における新規宅地分譲地とが競合しているが、景気回復及び長期に亘る地価下落の割安感に基づく影響等から、価格は上昇傾向に転じている。土地は総額7 0 0 万円～9 0 0 万円程度、新築の戸建物件は2 , 0 0 0 万円～2 , 8 0 0 万円程度を中心に取引が行われている。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	評価対象不動産の存する近隣地域は、戸建住宅を中心とした地域で、周辺地域では共同住宅も見受けられるが、居住の快適性・利便性を重視する自用地中心の住宅地域であるため、収益価格は低位に求められる傾向にある。よって本件においては、居住の快適性・利便性を重視する自用地中心の住宅地域であるため、代表標準地との均衡に留意のうえ、比率価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 太田-28	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	街路 +1.0		
		公示価格 28,600 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [138.3]	[102.0] 100		21,100	交通 0.0	交通 +7.0	
(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	環境 0.0	環境 +28.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 0.0		
(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 21,000 円/㎡		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	県南東部の中心的工業都市で、人口は概ね横ばい傾向にあり、公共事業の影響等から全体的に不動産需要は回復している。						
	-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 要 因]	新規分譲等で供給された宅地と競合しているが、価格水準に 値頃感があり需要は安定している。						
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 %			[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない						