

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社アイエヌ鑑定
太田(県)5-1	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 坂村 光昭
鑑定評価額	40,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	101,000 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 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	80,000 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		太田市飯田町 6 9 9 番				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		商業 (80, 400)				
	1:1.5	事務所 S3	事務所営業所等を中心 に飲食店舗も多く 混在する商業地域	東18m市道	水道、 ガス、 下水	太田 850m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 0 m、南 200 m、北 200 m			標準的使用	中層事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 25 m、規模		400 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	中心部周辺の商業地域	街 路	1 8 m市道	交通 施設	太田駅 南方850m		法令 規制	商業 (80, 400)		
	地域要因の 将来予測	事務所、営業所等が建ち並び中心部周辺の商業地域である。周辺部の店舗事務所需要は依然底堅いことから、当面現状を維持しつつ発展的に推移し、地価は上昇傾向で推移すると予測する。										
(3)	最有効使用の判定		中層事務所地				(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		103,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		51,000 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、太田市の幹線道路沿いの商業地域及びその背後の商業地域である。需要者の中心は飲食業、小売業を営む個人または法人である。当該地域は、事務所営業所等を中心に飲食店舗も多く混在する商業地域である。中心部周辺の商業地は店舗事務所需要は依然底堅く土地需要は堅調である。取引が少なく取引目的も多様であるため、市場の中心的价格帯は把握困難である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	中低層事務所・店舗等も見受けられるが賃貸を目的とした収益物件は比較的少ない。商業事業者向けの賃貸市場の成熟度はやや低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等から収益価格は低位に試算された。比準価格は市内の類似地域に存する規範性の高い事例を中心に採用し試算したもので市場の実勢を反映しており説得力を有する。よって、代表標準地との検討を踏まえ、比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5-3		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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 0.0
	公示価格 89,400 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [89.6]	[100.0] 100	101,000			交通 0.0		交通 -1.5
(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	地域 要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通 0.0		交通 -1.5
(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 98,400 円/㎡				価格 形成 要因 の 状況	[一般的 要因]	群馬県東部に位置する市の一つで、人口は近年ほぼ横ばい傾向である。太田駅周辺では市街地再開発事業が進んでいる。					
	-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]	地域要因に格別の変動はないが、地域の不動産市況は強含みで推移している。地価は上昇傾向である。					
						[個別的 要因]	個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +2.6 % 半年間 %											

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)5-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児
鑑定評価額	58,000,000 円	1㎡当たりの価格	96,200 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	[令和 8年 1月]	72,000 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		太田市飯田町 1 8 7 番 1				地積 (㎡)	603 ()	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		商業 (80 , 400)			
	1:1.2	店舗兼住宅 W2		店舗、事務所、営業 所等が建ち並ぶ沿道 商業地域		東22m国道、 南側道	水道、 ガス、 下水	太田 1km		(その他) (90 , 400)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 0 m、南 200 m、北 300 m				標準的使用	低層店舗事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 20.0 m、奥行 約 25.0 m、規模				500 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	北方地域において太田駅南 口第三地区第一種市街地再 開発事業が進捗している。		街 路	2 2 m国道		交通 施設	太田駅 南方1km		法令 規制	商業 (80 , 400)	
	地域要因の 将来予測	近年、低層店舗等の進出が多く、路線商業地域として発展傾向にある地域である。なお地価は需要が安定していること 等から、今後は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		低層店舗事務所地					(4)対象基準地 の個別的要 因	角地				+2.0
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		97,100 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		55,200 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における幹線道路沿い及びその背後の商業地域。需要者は、県内の飲食店、小売店等を営む個人及び法人である。中心部及びその周辺の商業地域は、景気回復及び市街地再開発事業の影響等により需要は回復しており、価格は上昇傾向が継続している。なお取引件数が少なく、市場の中心となる価格帯は見いだすづらい状況にある。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象不動産の存する近隣地域は、駐車場等のオープンスペースが広く、建築物から得られる収益とオープンスペースとの関係が一律ではなく、土地に帰属する適正な純収益を査定することが困難な側面を有することから、収益価格は流動的で規範性がやや劣る傾向にある。よって本件においては、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、代表標準地との均衡に留意のうえ、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5-3		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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 -3.0		
	公示価格 89,400 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [95.5]	[102.0] 100	96,400		交通 0.0		交通 -0.5		
(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	地域 要因	環境 -1.0		
	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 94,000 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]		発展傾向にある路線商業地域であり、同一路線上では新規店舗等の進出も見られ需要は安定している。					
	変動率 年間 +2.3 % 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)5-3 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)5-3	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	22,600,000 円		1㎡当たりの価格	90,300 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6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	72,000 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		太田市新井町 5 2 0 番 1 4				地積 (㎡)	250 ()	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		商業 (80, 400)
	1:2	店舗兼住宅 W2		中小規模の営業所、 店舗等が建ち並ぶ商 業地域		北18m市道	水道、 ガス、 下水	太田 1.1km		(その他)
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 0 m、北 200 m				標準的使用	低層店舗事務所併用地			
	標準的画地の形状等		間口 約 11.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	地域的特性	特記 事項	中心部を東西に横断する環 状線沿いで、テナント需要 もやや強含みが継続		街 路	1 8 m市道	交通 施設	太田駅 南西方1.1km	法令 規制	商業 (80, 400)
	地域要因の 将来予測	市内主要幹線道沿いの路線商業地域で、空室率の変動は少なく現状を維持するものと予測する。駅前再開発計画の事業化の及ぼす波及効果は大きく、地価は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	低層店舗事務所併用地						(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 92,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 51,400 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	同一需給圏は太田市内の中心商業地域及び幹線道路沿い等の路線商業地域。需要者の中心は事業所、店舗、駐車場等の利用又は複合ビルの管理・運営を目的とする個人又は法人が中心。駅前再開発事業計画の事業化の進展が進んでいることから、店舗・オフィス需要は一層高まり、景気の安定性と円安を背景とした不動産投資意欲も安定的傾向が窺える。しかし、郊外大型店等への顧客の移動も否めず価格のバラツキから需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	駅前再開発事業の事業化による波及効果の影響から店舗、事業所用地等に対する需要の高まりは底堅さが認められる。物件の市場滞留期間は長期化を有し土地価格に見合う賃料水準が得られず収益価格はやや低位に試算された。従って、類似性の強い事例を収集し、幹線道路沿いで取引時点も新しく地域要因格差が少ない事例等を採用し規範性ある比準価格が求められたので、比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 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 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 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 88,500 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	再開発事業による施設建築物の工事進捗の進展により、波及効果の期待が一層高まり、地域経済回復に向けた動きが続くものと予測する。					
	-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 太田5-3 公示価格 円/㎡				幹線道沿いの路線商業地域で、テナントの入れ替えはあるが、空室期間は短く収益性を含めた地価への影響は少なく需要は底堅く推移。					
					個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +2.0 % 半年間 %									

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)5-4	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	107,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	65,500 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 8日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	52,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 24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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					地積 (㎡)	1,626 ()	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	店舗 S1		中規模の低層店舗等 が増えつつある路線 商業地域	東16m市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	太田 1.7km		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 150 m、北 60 m				標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 36.5 m、奥行 約 45.0 m、規模					1,626 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 6 m市道	交通 施設	太田駅 南東方1.7km		法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		低層店舗等の進出が進み路線商業地として熟成度が増加している地域である。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)	最も有効使用の判定					低層店舗地		(4)対象基準地 の個別的要 因	二方路		+2.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			66,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格			25,900 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、当市における低層の店舗・事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域である。中心となる需要者は、当市及び周辺市町を営業基盤とする事業者である。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。市場で需要の中心となる価格帯は、規模等により相当異なるため見出せない。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		自己事業目的の取引が主で、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。一方土地の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は低位に試算された。従って比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 太田5-3		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 +4.5 環境 +26.0 行政 +7.0 その他 0.0
	公示価格 89,400 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [140.9]	[102.0] 100	65,400					
(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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 64,200 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[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。							
	-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] 周辺で行なわれた市街化区域編入による影響で、店舗等の新規出店が見られ近隣地域の商業繁華性が増している。							
	変動率 年間 +2.0 % 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	所属分会名	業者名	有限会社 津久井不動産鑑定
太田(県)5-5	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	23,200,000 円	1㎡当たりの価格	81,800 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 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	65,000 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		太田市飯田町9 8 5 番				地積 (㎡)	284 ()	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		商業 (80, 400)		
	1:1.2	診療所 S2	小規模飲食店・医院 等が立地し、駐車場の 多い繁華街裏の商業 地域	北8m市道	水道、 ガス、 下水	太田 500m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 250 m、西 250 m、南 200 m、北 150 m				標準的使用	低層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15.8 m、奥行 約 18.0 m、規模				284 ㎡程度、形状 ほぼ整形			
	地域的特性	特記 事項	特になし。	街 路	8 m市道	交通 施設	太田駅 南方500m	法令 規制	商業 (80, 400)	
	地域要因の 将来予測	基幹産業の業績の動向、太田駅周辺の再開発事業の影響及び波及効果等により、今後の中心商業地の動向について十分に注視する必要があると思われる。								
(3)	最も有効使用の判定		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		83,700 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		46,900 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、太田市の中心商業地域を中心に、太田市中心部、及び太田市内中心部の国道、県道沿いの商業地域の圏域。需要者の中心は、物販店、飲食店、営業所等の出店を希望する法人及び個人が中心である。太田駅周辺の再開発事業等の波及効果等から土地の需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。また、地域周辺の商業地の取引件数が少ないことから需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地の存する近隣地域は、店舗、駐車場等が立地する太田市の中心地に近い商業地域で、賃貸需要は比較的小なく、自用での店舗が中心で、事務所ビル等も見られ飲食物販等の店舗等が多く、賃貸市場としての商業事業者向けの賃貸市場の熟成度はやや低いことから、収益価格はやや低位に算定された。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、基準地価格から比準した価格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 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	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)5-3									
	前年指定基準地の価格 88,500 円/㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [110.4]	[100.0] 100	81,800			
(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 80,000 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] 中心部の商業地に近い商業地域で、太田駅周辺の再開発事業 の波及効果から、土地の需要は底堅い。					
					[個別的 要 因] 個別的要因の変動要因はない。					
	変動率	年間	+2.3 %		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)5-6	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	80,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	60,200 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 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	48,000 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		太田市内ヶ島町2 1 4 番 1				地積 (㎡)	1,329 ()	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		準工 (60, 200)								
	台形 1:1.2	工場 S1	小規模工場、営業所、 店舗等が混在する 幹線道路沿いの路線 商業地域	北12m県道、 東側道	水道	太田 2.8km		(その他)								
(2) 近隣地域	範囲	東 450 m、西 350 m、南 300 m、北 150 m				標準的使用	低層店舗地									
	標準的画地の形状等		間口 約 32.5 m、奥行 約 40.0 m、規模		1,329 ㎡程度、形状 台形											
	地域的特性	特記 事項	特になし。	街 路	1 2 m県道	交通 施設	太田駅 南東方2.8km		法令 規制	準工 (60, 200)						
	地域要因の 将来予測	郊外幹線道路沿いの商業地域で中小工場も散見され、当面は現状維持傾向で推移するものと予測される。土地需要は底堅く推移するものと予測する。														
(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	角地		+2.0							
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		61,500 円/㎡												
	収益還元法	収益価格		30,500 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商業地及び路線商業地域。需要者は店舗、自動車関連を中心に幅広い業種の商業事業者が想定される。交通量の多い県道沿いであるが中心部からやや離れるため選好性はやや劣る。再開発事業、インフラ整備が進む中心部に事務所、店舗需要が強いが、中心からやや離れた当該地域の土地需要は限定的である。取引される価格帯はばらつきがあり、中心となる価格帯は見出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	近隣地域は路線商業地域で収益価格は店舗を想定しているが、自用の店舗・事務所が需要の中心で賃貸市場の成熟度は低い。そのため収益価格は低位に算定された。また、当該地域では貸店舗等は少なく自己使用目的での取引が中心である。市場性を反映し実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参照して、基準地価格から比準した価格の検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(8) 公示価格 とした	代表標準地 標準地番号	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				
	公示価格		[] 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	0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0		
	太田(県)5-3										0.0		+12.5			
	前年指定基準地の価格		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [153.0]	[102.0] 100	60,200			0.0	環境	+23.5				
	88,500 円/㎡									0.0	行政	+9.0				
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討			価格 変動 要因 の 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。										
	■ 継続 □ 新規					[地 域 要 因]	郊外の幹線道路沿いで交通量は多いものの、繁華性はやや劣り、相対的な選好性はやや劣る。									
	前年標準価格 59,400 円/㎡						[個 別 的 要 因]	個別的要因の変動要因はない。								
	-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															
	変動率	年間	+1.3 %	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)5-7 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)5-7	群馬県	群馬第 3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	80,500,000 円		1 m ² 当たりの価格	70,000 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	55,000 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 6 2 1 番 3 外				地積 (㎡)	1,150 ()	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		近商 (60, 200)	
	1.2:1	店舗 W1		飲食店、小売店舗が建ち並ぶ路線商業地域		南18m市道、西側道	水道	太田 2.4km	(その他) (地区計画等) (70, 200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 220 m、西 100 m、南 0 m、北 0 m					標準的使用		低層店舗地		
	標準的画地の形状等		間口 約 36.5 m、奥行 約 31.5 m、規模 1,150 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	1 8 m市道	交通施設	太田駅 南東方2.4km	法令規制	近商 (地区計画等) (60, 200)	
	地域要因の将来予測		ドラッグストア等の出店も見られ、店舗の連たん性が一層高まり、顧客数も増加傾向にあり現状の繁华性等を維持するものと予測する。地価は店舗需要等が底堅く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	低層店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 71,400 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 34,800 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		同一需給圏は太田市内の幹線道路及び準幹線道路沿いの路線商業地域。需要者の中心は事業所、店舗等の取得を目的とする個人又は法人が中心。中型店舗等の出店から店舗の連たん性が一層高まり、テナントの入れ替わりも少なく、空室率の上昇などの傾向は認められない。地価は幹線道路沿いをはじめ、商業地の取引事例は少なく需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		再開発事業の波及効果、店舗の連たん性の高まり等から事業所用地の需要は強含みで推移。物件の市場滞留期間は長期化を有し土地価格に見合う賃料水準が得られず収益価格はやや低位に試算された。従って、街路条件等類似性の強い事例を収集し、繁华性等環境条件を含めた地域要因格差が少ない事例等採用し規範性ある比準価格が求められたので、比準価格を重視し収益価格を比較考量して、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) 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 太田5-3								交通 0.0		交通 +9.0
	公示価格 89,400 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [127.6]	[100.0] 100	70,100		環境 0.0	環境 +11.5		
								画地 0.0	行政 +5.0		
								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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 67,700 円/㎡			価格変動要因の	一般的 [要因] 再開発事業による施設建築物の工事進捗の進展により、波及効果の期待が一層高まり、地域経済回復に向けた動きが続くものと予測する。						
	-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 太田5				[地域] 中心部周辺の繁华性増大地域で、ドラッグストア等の出店から店舗の連たん性が一層高まり、顧客も増加傾向で推移し需要は底堅い。						
	公示価格 円/㎡				[個別的] 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +3.4 %	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)5-8	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	8,830,000 円	1㎡当たりの価格	23,000 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 6日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	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	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		太田市藪塚町380番4外				地積 (㎡)	384 ()	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)			
	台形 1:1.2	店舗兼住宅 S2		県道沿いに小規模店 舗併用住宅が連担す る駅至近の近隣商業 地域		南西9.5m県道	水道	藪塚 80m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 50 m、南 400 m、北 450 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 20 m、奥行 約 20 m、規模				400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 事項	幹線道路沿いに店舗、事業 所、一般住宅等が混在する 地域			街 路	9.5 m県道	交通 施設	藪塚駅 北西方80m		法令 規制	(都) (70, 400) 特定用途制限地域	
	地域要因の 将来予測	郊外幹線道路沿いの近隣商業地域で用途の順化が見られないことから、当面は現状維持傾向で推移していくものと予測される。地価は若干の強含み傾向で推移するものと予測する。											
(3)	最も有効使用の判定		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			23,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			12,000 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の市街地近郊及び郊外で幹線道路沿いを中心とする商業地域。需要者は事務所、店舗を中心に幅広い業種の商業事業者が想定される。市内での選好性は相対的に低いものの、交通量のある県道沿いで土地需要は底堅い。取引される価格帯にはばらつきがあり、中心となる価格帯は見出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5事例を採用しており、規範性は高い。収益価格は事務所兼住宅を想定しているが、賃貸市場の成熟度は低いため収益の査定に不安定要素が残る。テナント物件等は少なく自己使用目的での取引が想定されるため、市場性を反映し実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示 価格 とし た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 太田5-10		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 -3.0 環境 +16.5 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 25,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [110.7]	[100.0] 100	23,000						
(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 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 +15.5 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0	
	みどり(県)5-2												
	前年指定基準地の価格 34,300 円/㎡		[101.2] 100	100 [102.0]	100 [148.2]	[100.0] 100	23,000						
(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 22,900 円/㎡			価格 変動 要因 の 形成 要因	[一般的 要因]	市街地は高度利用推進から需要増で、駅南の飲食店を中心に空室率も徐々に改善傾向にある。郊外商業地も客足は回復傾向。							
	-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]	駅に近い幹線道路沿いであるが店舗等の集積度は低く、市内での選好性は低い。						
	変動率 年間 +0.4 % 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)5-9 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)5-9	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	前原 徹児
鑑定評価額		36,800,000 円		1㎡当たりの価格	22,300 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	[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
(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 1 5 1 0 番 2				地積 (㎡)	1,648 ()	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)		
	不整形 1.5:1	店舗 S 1		店舗、作業所が混在 する中に畑地も見ら れる路線商業地域		西35m県道、 三方路	水道	敷塚 3.6km	(その他) (80, 400)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 300 m、北 200 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 30.0 m、奥行 約 50.0 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	前面道路の整備による交通 アクセスが向上している商 業地域		街 路	3 5 m 県道	交通 施設	敷塚駅 西方3.6km	法令 規制	(都) (70, 400)		
	地域要因の 将来予測		旧敷塚本町の「太田敷塚」ⅠCに近い一般住宅、低層店舗等が混在する商業地域。なお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	低層店舗住宅併用地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	三方路 形状	+2.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 22,300 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 6,890 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及びみどり市における幹線道路沿い及びその背後の商業地域。需要者は、県内の飲食店、小売店等 を営む個人及び法人である。郊外（敷塚地区）の商業地域は、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。なお取引件数が少なく、市場の中心となる価格帯は見いだすづらい状況にある 。											
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	評価対象不動産の存する近隣地域は、自己使用目的の取引が多く商業用賃貸市場の成熟が低い地域であること等から、 土地価格に見合う賃料徴収ができず、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、自用地中心の 賃貸市場が未成熟な地域であるため、指定基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 準 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 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	地 域 要 因	街路 0.0
	みどり(県)5-2						交通 0.0			交通 +28.5		
	前年指定基準地の価格		[101.2] 100	100 [102.0]	100 [155.5]	[102.0] 100	22,300			環境 0.0		環境 +21.0
(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 22,100 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] 不動産需要はやや弱含みであるが、背後の住宅地価格と比較 し価格水準に割安感が出ている。						
	変動率 年間 +0.9 % 半年間 %					[個別] 個別的要因に変動はない						

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)5-10	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	33,200,000 円	1㎡当たりの価格	33,500 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 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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		太田市高瀬町201番11				地積 (㎡)	992	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		準工 (60, 200)				
	台形 1:1.5	店舗兼住宅 W2		店舗、小工場、住宅が混在する足利市に隣接する路線商業地域		北西8.3m県道	水道	野州山辺 1.2km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 400 m、西 200 m、南 400 m、北 700 m				標準的使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 40.0 m、規模				992 ㎡程度、形状 台形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 8.3 m県道		交通施設	野州山辺駅 南西方1.2km		法令 規制 (60, 200)				
	地域要因の将来予測	店舗、小工場、住宅が混在する郊外の路線商業地域で、当面現状を維持するものと予測する。地価は店舗等の出店状況に大きな変化はないが、繁華性も徐々に回復傾向に推移し、現状の変動幅で推移するものと予測する。												
(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		34,200 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		19,600 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内の幹線道路及び準幹線道路沿いの路線商業地域。需要者の中心は事業所、店舗等の取得を目的とする個人又は法人が中心。景気の安定性と円安を背景に不動産投資意欲も回復傾向にあり需要の持ち直しが見られ、駅前再開発事業が事業化された地区では需要は底堅く、郊外の幹線道路沿いの地域においても需要の底堅さが窺える。幹線道路沿いをはじめ商業地の取引事例は少なく需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		賃貸市場の空室期間を含めた物件の市場滞留期間は長期化傾向が見られ、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。従って、郊外の幹線道路沿いの事例等類似性の強い事例を収集し、地域要因格差も少なく規範性ある比準価格が求められたので、比準価格を重視し収益価格を比較考量して、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 標準地番号	□ 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 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	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	+7.0 +14.5 -14.5 -3.0 0.0
	みどり(県)5-2													
	前年指定基準地の価格 34,300 円/㎡		[101.2] 100	100 [102.0]	100 [101.6]	[100.0] 100	33,500							
(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 33,500 円/㎡			価格形成要因の変動状況	[一般的要因]		再開発事業による施設建築物の工事進捗の進展により、波及効果の期待が一層高まり、地域経済回復に向けた動きが続くものと予測する。							
	-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]		郊外路線商業地域で、店舗数の増減等に大きな変動はないが交通量は増加し繁華性は徐々に回復傾向にあり、需要も横這い傾向で推移。							
	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。							

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)5-11 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)5-11	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 卓
鑑定評価額	93,200,000 円		1㎡当たりの価格		77,700 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	62,000 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		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		太田市飯塚町 1 7 8 9 番				地積 (㎡)	1,199 ()	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			準工 (60, 200)		
	1:1.2	店舗 S 2		幹線道路沿いに店舗や営業所等が建ち並び路線商業地域		東22m国道		水道	太田 1.8km			(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 450 m、北 70 m				標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 32.5 m、奥行 約 37.0 m、規模				1,200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路 2 2 m国道		交通施設	太田駅 南方1.8km			法令規制	準工 (60, 200)	
	地域要因の将来予測		ロードサイド型店舗、営業所等が建ち並び路線商業地域であり、店舗等の出退店はあるものの、交通量や集客性などから安定した需要を保持すると見込まれる。地価は引き続き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 79,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 45,000 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内中心部及びその周辺部の商業地域と路線商業地域である。需要者は小売店、飲食店、営業所等の利用を目的とする法人や個人事業者等が想定される。ロードサイド型店舗や営業所等を中心とする路線商業地域であり、恵まれた交通量と商業集積度から協業性、繁華性に優るので、需要は安定して推移している。近隣地域内での土地取引が少ない上、利用目的等により価格が一定していないので、需要の中心となる価格帯を把握するのは困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域内は自用の店舗等が中心で、散見される賃貸物件は空店舗などから転化されたものが主体のため、収益性に特化した賃貸物件に係る市場成熟度は低い。そのため土地価格に相応する賃料水準の形成力が弱いので、収益価格は低位に試算された。比準価格は多数の取引事例に基づいて求められたため実証性が高いと判断される。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に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) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 太田5-3		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +4.0 環境 +7.5 行政 +7.0 その他 0.0	
	公示価格 89,400 円/㎡		$\frac{101.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{116.0}$	$\frac{100.0}{100}$	77,800						
(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) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 76,200 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 標準地番号 円/㎡ 公示価格 円/㎡				価格変動要因の	一般的な要因 県南東部の中心的工業都市。人口は5年間で概ね横ばい傾向。中心商業地や周辺部は需要が堅調で、郊外や旧郡部も復調傾向で推移する。							
						地域要因 ロードサイド型店舗や営業所等を中心とする路線商業地域であり、近年は自動車ディーラーの集積が進んでいる。							
						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 %													