

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
富岡(県)5-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱岡田不動産鑑定事務所
富岡(県)5-1	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰
鑑定評価額	7,480,000 円		1㎡当たりの価格	34,300 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9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4月17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		富岡市富岡字中町 1 0 0 4 番 1				地積 (㎡)		218 ()		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)近商 (80, 200) (その他)
	1:3.5	店舗 S 2		低層の店舗併用住宅 が多い近隣商業地域		北13m県道		水道、 ガス、 下水		上州富岡 700m		
(2) 近隣 地域	範囲		東 150 m、西 100 m、南 20 m、北 50 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 8.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	繁華性の低い古くからの近 隣商業地域		街 路	1 3 . 0 m県道		交通 施設	上州富岡駅 南東方700m		法令 規制	(都)近商 (80, 200)
	地域要因の 将来予測		店舗等の進出はほとんど見られず、繁華性の劣る近隣商業地域である。需要は弱含んでおり、当面は現環境を維持したまま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 34,300 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			同一需給圏は富岡市及び隣接市町の近隣商業地域又は路線商業地域と把握した。需要者の中心は地元の物販、飲食等の事業者が中心であり、県外からの参入は少ない。当該路線上における取引は少なく、繁華性の低い地域である。市場の中心的価格帯は取引目的、規模等が多様化しており、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			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。収益価格は、当該地域における賃貸事業の想定が困難なため、査定しなかった。需要の中心が自己利用中心であることから、比準価格を採用することが合理的であると判断し、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 富岡5-2		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	地域 要因	街路 0.0
	公示価格 33,400 円/㎡		[99.2] 100	100 [100.0]	100 [96.9]	[100.0] 100	34,200			交通 0.0		交通 0.0
(9) 指定 からの 基準地 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 0.0		
							環境 0.0			環境 0.0		
							画地 0.0			画地 0.0		
(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 34,700 円/㎡		価格 形成 要因 の 変 動 状 況		一般的 県南西部に位置し、世界遺産「富岡製糸場」を擁する、古くからの養蚕・製糸場で栄えた歴史のある都市である。							
	-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 円/㎡				地 域 旧来からの近隣商業地域であるが、発展性が見込まれず、店舗等の進出が見られない。							
	変動率 年間 -1.2 % 半年間 %				個 別 的 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10日提出
富岡(県)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
富岡(県)5-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	93,200,000 円	1㎡当たりの価格	38,000 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		富岡市富岡字清水 2 2 6 6 番 1 外				地積 (㎡)	2,453 ()		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)準住居 (60, 200)		
	2:1	店舗 S1		国道沿いに量販店、沿道サービス店舗等が建ち並ぶ路線商業地域		北24m国道、三方路	水道、ガス、下水	東富岡 650m		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 300 m、南 50 m、北 10 m				標準的使用	中層店舗住宅併用地				
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 33 m、規模 1,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	国道 2 5 4 号バイパス沿いの路線商業地域		街路	2 4 m 国道		交通施設	東富岡駅 北西方650m		法令規制 (都)準住居 (70, 200)	
	地域要因の将来予測		郊外型店舗等が建ち並ぶ交通量の多い路線商業地域である。当地域での取引はほとんど見られない。このため、地価は弱含みで推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗併用住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	規模		-7.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 38,000 円/㎡					間口・奥行の関係		+2.0		
	収益還元法		収益価格 22,000 円/㎡					三方路		+4.0		
	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、富岡市及び隣接の市町村を含めた幹線道路沿いの商業地域である。典型的な市場参加者は、複数の店舗展開を行う全国的な法人等が中心である。当該路線商業地域の地価は弱含みで推移している。当地域及び同一需給圏内の取引件数は少なくまた、取引の形態も様々であることから市場の中心価格帯を見出すのは困難な状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は低層の店舗や併用住宅が建ち並ぶ沿道サービス施設地であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。比準価格は同一需給圏内の類似地域内から規範性の高い事例を収集することができ説得力が高い。よって比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(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	街路交通環境行政その他
	富岡(県)5-1									0.0	0.0	+1.0
	前年指定基準地の価格 34,700 円/㎡		[98.6] 100	100 [100.0]	100 [88.7]	[98.7] 100	38,100			0.0	0.0	+1.0
(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 38,400 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] 県内の景気は、人口減少、高齢化等を背景に、区画整理地、中心部等の一部の地域を除いては地価は下落傾向が続いている。						
						[地域要因] 当地域の利用状況に大きな変化は見られない。取引は低調で、地価は弱含みで推移している。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
		変動率	年間 -1.0 %	半年間 %								