

鑑 定 評 価 書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 7 日提出
吉岡(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	8 7 不動産鑑定事務所	
吉岡(県)-1	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵	印
鑑定評価額	11,300,000 円		1 m ² 当たりの価格		32,000 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]	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	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		北群馬郡吉岡町大字漆原字元屋敷 1 1 9 1 番 4 外				地積 (㎡)	353 ()	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, 200)			
	台形 1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅のほかに農地も見られる住宅地域		東4.2m町道	水道、下水	八木原 3km		(その他) (河川保全区域)			
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 100 m、南 200 m、北 150 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 20.0 m、規模		350 ㎡程度、形状 台形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位北 4.2 m町道	交通施設	八木原駅 南東方3km		法令規制	(都) (70, 200)		
	地域要因の将来予測		街路条件がやや劣る住宅地域であるが地域要因に大きな変動は見られず、吉岡町の立地条件等から価格水準は横ばい傾向で推移すると見込まれる。										
(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 +2.0				
(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		同一需給圏は吉岡町を中心とする住宅地域である。主たる需要者は、吉岡町や周辺市町に居住または勤務する一次取得者である。上武道路や高崎渋川バイパス開通、大型店の進出、駒寄スマートＩＣの大型車対応工事の進捗等が町全体の需給関係に好影響を与えてきた。しかし当地域は地勢や街路条件などやや選好性が低い。需要の中心価格帯は、新築の戸建住宅が 2 , 5 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		戸建住宅を中心とする住宅地域である。比準価格は地域特性が類似する多数の取引事例を基礎に比準作業を行って求めた価格であり実証的である。当地域は自己使用目的の取引が中心であるため収益還元法の適用を見送った。収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域であり、また価格形成要因の相互比較により市場経済価値は形成されるため市場性を表す説得力ある比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格とした	■ 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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0	
	標準地番号 渋川-2									交通 0.0		交通 +5.0	
(9) 指定からの検討	公示価格		[99.8]	100	100	[102.0]	31,900	内訳	環境 0.0		環境 +6.0		
	36,600 円/㎡		100	[103.0]	[113.5]	100				画地 +3.0		画地 0.0	
(10) 対象基準地の検討	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	行政 0.0		行政 0.0		
	前年指定基準地の価格		[]	100	100	[]			その他 0.0		その他 0.0		
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の形成状況	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	[]	一般的要因	吉岡町は人口も世帯数も増加傾向にあり、住宅地需要は面的な広がりを見せている。		
	■ 継続 □ 新規										[]	地域要因	戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、特段の地域要因の変動はみられない。
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格		32,000 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/㎡	[]	個別的要因			個別的要因に変動はない。
	標準地番号												
(10) 対象基準地の検討	変動率		年間	0.0 %	半年間	%							
	標準地番号												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
吉岡(県)-2	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	8,090,000 円		1 m ² 当たりの価格	38,900 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 4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 3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 地域	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		北群馬郡吉岡町大字大久保字沼1 2 7 9 番 1 7					地積 (㎡)	208 ()	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, 200)					
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を中心に共 同住宅も見られる住 宅地域		北6m町道	水道	群馬総社 1.6km		(その他)					
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 170 m					標準的使用 戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 18 m、規模		220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記 事項	路線商業地背後の住宅地域		街 路	基準方位北 6 m町道	交通 施設	群馬総社駅 北西方1.6km		(都) (70, 200) 法令 規制				
	地域要因の 将来予測	店舗が集積する吉岡バイパスの背後に存し、住宅地域としては利便性が高い。未利用地も散見されることから、今後も住宅地域として熟成度を高めながら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			0.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		38,900 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	同一需給圏は吉岡町内及び渋川市南部に存する価格中位の住宅地域である。需要の中心は、自己用住宅の取得を目的とする3 0 ～ 4 0 代程度の町内ないし周辺市町村在住の勤労者が中心である。大久保地区に大型商業施設が集積し利便性が高まっていることから、同地区で住宅地需要は高まっている。市場の中心価格帯は土地で7 0 0 万円～ 1 , 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は2 , 2 0 0 ～ 3 , 0 0 0 万円程度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	比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、実証性のある価格である。収益還元法は、基準地の規模により適切な共同住宅を想定することが困難であるため、適用を見送った。基準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、代表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 価 格 と し た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 渋川-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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +3.0 -11.0 0.0 0.0
	公示価格 36,600 円/㎡		[99.7] 100	100 [103.0]	100 [90.8]	[100.0] 100	39,000		画地 行政 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 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			画地 行政 その他					
(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 38,600 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要因] 前橋等へのアクセスの良さから住宅地の土地需要は底堅いが、土地需要は大久保地区周辺に集中している。								
	-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 [要因] 地域要因に大きな変動はない。								
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 %					個 別 的 要 因 [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	8 7 不動産鑑定事務所
吉岡(県)-3	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵 印
鑑定評価額	16,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	37,900 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 3日	(6)路線価	[令和 8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		北群馬郡吉岡町大字大久保字駒寄台 2 4 1 8 番 8				地積 (㎡)	423 ()	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, 200)		
	台形 1.5:1	住宅 W2	一般住宅を中心に空地 も見られる住宅地 域	南5m町道、 背面道	水道、 下水	八木原 2.8km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 100 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 23.5 m、奥行 約 18.0 m、規模		400 ㎡程度、形状 台形					
	地域的特性	特記 事項	小学校や幼稚園に近い住宅 地域	街 路	基準方位北 5 m町道	交通 施設	八木原駅 南方2.8km	法令 規制	(都) (70, 200)	
	地域要因の 将来予測	生活利便性が比較的良好な郊外の住宅地域であり、今後も住宅地域として熟成していくと見込まれる。								
(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 二方路	+3.0 0.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		37,900 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		19,400 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	同一需給圏は吉岡町を中心とする住宅地域である。主たる需要者は、吉岡町や周辺市町に居住または勤務する一次取得者である。上武道路や高崎渋川バイパス開通、大型店の進出、駒寄スマートＩＣの大型車対応工事の進捗等が町全体の需給関係に好影響を与えてきた。前橋市との比較で地価の相対的割安感から市場は安定している。需要の中心価格帯は、新築の戸建住宅が2,500～3,000万円程度である。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺には共同住宅も見られるが戸建住宅を中心とする地域であり、自己使用目的の取引が中心で、土地価格に見合う賃料水準にないことから、収益価格は低位に試算されたと思料する。比準価格は、同一需給圏内の類似地域等に存する多数の取引事例を基礎とした実証的な価格である。よって比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、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 渋川-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 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 +4.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 36,600 円/㎡	[99.8] 100	100 [103.0]	100 [96.7]	[103.0] 100	37,800				
(9) 指定 からの 標準地 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 標準地 の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 37,500 円/㎡			価格 変動 要因 の 状況	[一般的 要因] 吉岡町は人口も世帯数も増加傾向にあり、住宅地需要は面的な広がりを見せている。					
	-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] 地域要因に特段の変動はみられないが、小学校周辺で居住環境が良好な人気エリアであるため地価は上昇傾向を示している。					
	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7日提出
吉岡(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	87不動産鑑定事務所	
吉岡(県)-4	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵	印
鑑定評価額	7,310,000 円		1㎡当たりの価格		23,500 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 3日	(6)路線価	[令和 8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	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		北群馬郡吉岡町大字上野田字小井出 1 2 5 6 番 2 1 0 外				地積 (㎡)	311 ()		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, 200)		
	1:1.5	住宅 W2		中規模の一般住宅が多い分譲住宅地域		南6m町道	水道、下水	八木原 3.6km			(その他) 特定用途制限地域		
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 140 m、南 90 m、北 20 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 22 m、規模		310 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	郊外の丘陵地に形成された住宅地域		街路	基準方位北 6 m町道		交通施設	八木原駅 西方3.6km		法令規制	(都) 特定用途制限地域 (70, 200)	
	地域要因の将来予測		伊香保温泉に至る県道背後の丘陵地に形成された熟成した戸建住宅地域。郊外の丘陵地で需要は弱く今後も現状維持にて推移していくと予測する。										
(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 23,500 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	同一需給圏は吉岡町を中心とする住宅地域である。主たる需要者は、吉岡町や周辺市町に居住または勤務する一次取得者である。上武道路や高崎渋川バイパス開通、大型店の進出、駒寄スマートICの大型車対応工事の進捗等が町全体の需給関係に好影響を与えてきた。しかし当地域は県道背後の傾斜地勢にあり需給動向は低迷している。新築の戸建住宅の売り物件は見られない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とする住宅地域である。比準価格は地域特性が類似する多数の取引事例を基礎に比準作業を行って求めた価格であり実証的である。当地域は自己使用目的の取引が中心であることや、特定用途制限地域に在り共同住宅の建築は禁止されていることから収益還元法の適用を見送った。以上から説得力ある比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした	■ 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 -1.0	
	標準地番号 渋川-2									交通 0.0		交通 +10.0	
(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	地域要因	環境 +42.5	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[99.8] 100	100 [103.0]	100 [155.2]	[103.0] 100	23,500			画地 +3.0		行政 0.0	
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の		一般的要因	吉岡町は人口も世帯数も増加傾向にあり、住宅地需要は面的な広がりをを見せている。							
	■ 継続 □ 新規												
	前年標準価格 23,600 円/㎡				地域要因	地域要因に特別な変動はない。							
	-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				個別的要因	個別的要因に変動はない。							
	標準地番号 円/㎡												
	変動率	年間 -0.4 %	半年間 %										