

|          |             |        |          |              |
|----------|-------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | 菅谷不動産鑑定事務所   |
| 東吾妻(県)-1 | 群馬県         | 第2     | 氏名       | 不動産鑑定士 菅谷 隆雄 |
| 鑑定評価額    | 5,840,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 7,250 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/m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 8年 6月 9日 | (5)価格の種類 | 正常価格        |        | 路線価又は倍率<br>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)<br>基準地                                                  | 所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                                                 |                                                                             | 吾妻郡東吾妻町大字新巻字合ノ沢635番1               |                                           |                                                                       |                    | 地積<br>(㎡)               | 806<br>( ) | 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<br>の状況                    | 接面道路の状況                                   | 供給<br>処理施設<br>状況                                                      | 主要な交通施設との<br>接近の状況 |                         |            | 都計外             |                                   |                                         |          |                             |                                     |
|                                                             | 1.2:1                                                                                                                                                                                                                | 住宅<br>W2                                                                    | 中規模農家住宅のほか<br>農地も混在する県道<br>背後の住宅地域 | 北西3m町道                                    | 水道                                                                    | 市域<br>1.8km        |                         |            | (その他)           |                                   |                                         |          |                             |                                     |
| (2)<br>近隣<br>地域                                             | 範囲                                                                                                                                                                                                                   | 東 250 m、西 400 m、南 100 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 25 m、奥行 約 20 m、規模             |                                           | 500 ㎡程度、形状 長方形                                                        |                    |                         |            |                 |                                   |                                         |          |                             |                                     |
|                                                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                                | 特記<br>事項                                                                    | 特にない                               | 街<br>路                                    | 基準方位：北<br>3.0m町道                                                      | 交通<br>施設           | 市域駅<br>南東方1.8km         |            | 法令<br>規制        | 都計外                               |                                         |          |                             |                                     |
|                                                             | 地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                                        | 人口減少や高齢化の進展が著しく、外部からの流入もほとんどないため、住宅地需要は限定的。今後暫くは地価の下落<br>傾向が継続していくものと予測される。 |                                    |                                           |                                                                       |                    |                         |            |                 |                                   |                                         |          |                             |                                     |
| (3)                                                         | 最有効使用の判定                                                                                                                                                                                                             |                                                                             | 戸建住宅地                              |                                           |                                                                       |                    | (4)対象基準地<br>の個別的要<br>因  | 方位         |                 | 0.0                               |                                         |          |                             |                                     |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                                           | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                              |                                                                             | 比準価格                               |                                           | 7,250 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                                                    | 同一需給圏は東吾妻町内及び吾妻郡内に隣接する市町の住宅地域と把握した。需要者の中心は東吾妻町及びその周辺市<br>町在住の自己住居の取得を目的とした勤労者層が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。高齢化、過疎化傾<br>向にある中心部から南東方郊外の住宅地域であり、土地の利用度は低く、極めて限られたエリアに住宅が集積している<br>。土地取引がほとんど見受けられないため、市場における中心価格帯の把握は困難である。 |                                                                             |                                    |                                           |                                                                       |                    |                         |            |                 |                                   |                                         |          |                             |                                     |
| (7)試算価格の調整<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由                      | 収益価格は、当該地域が収益性に馴染まない山間地域で、賃貸事例が存在せず、賃貸市場が成立していないため試算し<br>なかった。居住の快適性等を重視する住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引<br>された事例から試算した実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、標準地及び指定<br>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)<br>公示<br>価格<br>とした                                      | □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号<br>東吾妻-2                                                                                                                                                                                      |                                                                             | 時点<br>修正                           | 標準化<br>補正                                 | 地域要<br>因の比<br>較                                                       | 個別的<br>要因の<br>比較   | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳     | 標準<br>化補<br>正   | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+3.0<br>0.0<br>0.0 | 地域<br>要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | +5.0<br>+5.0<br>+42.5<br>0.0<br>0.0 |
|                                                             | 公示価格<br>11,800 円/㎡                                                                                                                                                                                                   |                                                                             | [ 99.6 ]<br>100                    | 100<br>[ 103.0 ]                          | 100<br>[ 157.1 ]                                                      | [ 100.0 ]<br>100   | 7,260                   |            | 画地<br>行政<br>その他 | +0.5<br>0.0<br>0.0                | 0.0<br>0.0<br>0.0                       |          |                             |                                     |
| (9)<br>指定<br>基準<br>地の<br>検討                                 | 指定基準地番号<br>高山(県)-1                                                                                                                                                                                                   |                                                                             | 時点<br>修正                           | 標準化<br>補正                                 | 地域要<br>因の比<br>較                                                       | 個別的<br>要因の<br>比較   | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳     | 標準<br>化補<br>正   | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+0.5<br>0.0<br>0.0 | 地域<br>要因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | +5.0<br>+1.0<br>-9.5<br>0.0<br>0.0  |
|                                                             | 前年指定基準地の価格<br>7,100 円/㎡                                                                                                                                                                                              |                                                                             | [ 98.6 ]<br>100                    | 100<br>[ 100.5 ]                          | 100<br>[ 96.0 ]                                                       | [ 100.0 ]<br>100   | 7,260                   |            | 画地<br>行政<br>その他 | +0.5<br>0.0<br>0.0                | 0.0<br>0.0<br>0.0                       |          |                             |                                     |
| (10)<br>対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>の<br>検<br>討 | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 7,400 円/㎡                                                                                                                                                                         |                                                                             |                                    | 価<br>格<br>変<br>動<br>状<br>況<br>の<br>要<br>因 | [ 一般的<br>要 因 ] 県内景気は、一部に弱めの動きがみられるが、緩やかに回復<br>している。住宅投資は、弱めの動きとなっている。 |                    |                         |            |                 |                                   |                                         |          |                             |                                     |
|                                                             | -2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                                           |                                                                             |                                    |                                           | [ 地 域<br>要 因 ] 土地取引が殆どなく低位安定しており、地域要因にも変動は<br>ない。                     |                    |                         |            |                 |                                   |                                         |          |                             |                                     |
|                                                             | 変動率 年間 -2.0 % 半年間 %                                                                                                                                                                                                  |                                                                             |                                    |                                           | [ 個別的<br>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10日提出  
東吾妻(県)-2 宅地-1

|          |             |        |          |              |
|----------|-------------|--------|----------|--------------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名 | 業者名      | 菅谷不動産鑑定事務所   |
| 東吾妻(県)-2 | 群馬県         | 第2     | 氏名       | 不動産鑑定士 菅谷 隆雄 |
| 鑑定評価額    | 7,560,000 円 |        | 1㎡当たりの価格 | 27,000 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 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 9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                    | 所在地及び地番並びに「住居表示」等 |                                  | 吾妻郡東吾妻町大字原町 5 2 5 1 番                                                                                                                                                                                          |                        |                 |                    | 地積 (㎡)    | 280 ( )                                                           | 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) 2 住居 ( 60, 200 ) |          |          |               |  |      |  |                      |  |
|                            | 1:2               | 住宅 W2                            |                                                                                                                                                                                                                | 中規模一般住宅が建ち並ぶ小学校に近い住宅地域 |                 | 南東6m町道             | 水道、下水     | 群馬原町 850m                                                         |                  | (その他)                |          |          |               |  |      |  |                      |  |
| (2) 近隣地域                   | 範囲                |                                  | 東 50 m、西 90 m、南 70 m、北 120 m                                                                                                                                                                                   |                        | 標準の使用           |                    | 戸建住宅地     |                                                                   |                  |                      |          |          |               |  |      |  |                      |  |
|                            | 標準的画地の形状等         |                                  |                                                                                                                                                                                                                | 間口 約 12 m、奥行 約 25 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 . 0 m町道 |                      | 交通施設     |          | 群馬原町駅 北東方850m |  | 法令規制 |  | (都) 2 住居 ( 60, 200 ) |  |
|                            | 地域要因の将来予測         |                                  | 吾妻郡内では有数の沿道型施設の集積地の背後に存すること、更に区画整理済みであることによる良好な住環境により、町内では最も需要が旺盛な状況にあることから、比較的安定的な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 +3.0              |          |          |               |  |      |  |                      |  |
| (5)                        | 鑑定評価の手法の適用        |                                  | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                        |                        | 比準価格 27,000 円/㎡ |                    |           |                                                                   |                  | (4)対象基準地の個別的要因       |          | 方位 +3.0  |               |  |      |  |                      |  |
|                            |                   |                                  | 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                   |                   |                                  | 同一需給圏は東吾妻町内及び隣接の中之条町等の住宅地域と把握した。需要者の中心は東吾妻町及びその周辺市町在住の自己住居の取得を目的とした勤労者層が大半である。土地取引件数は少ないが、各種の利便施設に近く、区画整理地内のため利便性、快適性に優り、土地需要は底堅い。土地は 3 0 0 ㎡程度で、 8 0 0 ～ 9 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は 2 0 0 0 ～ 2 5 0 0 万円程度の物件が需要の中心。 |                        |                 |                    |           |                                                                   |                  |                      |          |          |               |  |      |  |                      |  |
| (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。共同住宅も一定数見られるが、区画整理地内の範囲は狭く、新規の供給はほとんどない。戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場の成熟度は低いものと判断し、収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、地価公示標準地及び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 -2.0       |  |      |  |                      |  |
|                            |                   | 標準地番号 東吾妻-1                      |                                                                                                                                                                                                                |                        |                 |                    |           |                                                                   |                  | 交通 0.0               | 交通 +1.0  |          |               |  |      |  |                      |  |
| (9)                        | 指定からの検討基準地        | 公示価格                             |                                                                                                                                                                                                                | [ 100.0 ]              | 100             | 100                | [ 103.0 ] | 100                                                               | 26,900           | 内訳                   | 環境 0.0   | 環境 -26.0 |               |  |      |  |                      |  |
|                            |                   | 19,700 円/㎡                       |                                                                                                                                                                                                                | 100                    | [ 103.0 ]       | [ 73.2 ]           | 100       | 画地 +3.0                                                           |                  |                      | 行政 0.0   |          |               |  |      |  |                      |  |
|                            |                   |                                  |                                                                                                                                                                                                                |                        |                 |                    |           | 行政 0.0                                                            |                  |                      | 行政 0.0   |          |               |  |      |  |                      |  |
|                            |                   |                                  |                                                                                                                                                                                                                |                        |                 |                    |           | その他 0.0                                                           |                  |                      | その他 0.0  |          |               |  |      |  |                      |  |
|                            |                   |                                  |                                                                                                                                                                                                                |                        |                 |                    |           |                                                                   |                  |                      |          |          |               |  |      |  |                      |  |
| (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 -1.0       |  |      |  |                      |  |
|                            |                   | 中之条(県)-4                         |                                                                                                                                                                                                                |                        |                 |                    |           |                                                                   |                  | 交通 0.0               | 交通 -2.0  |          |               |  |      |  |                      |  |
|                            |                   | 前年指定基準地の価格                       |                                                                                                                                                                                                                | [ 97.8 ]               | 100             | 100                | [ 103.0 ] | 100                                                               |                  | 環境 0.0               | 環境 -15.5 |          |               |  |      |  |                      |  |
|                            |                   | 22,600 円/㎡                       |                                                                                                                                                                                                                | 100                    | [ 103.0 ]       | [ 82.0 ]           | 100       | 画地 +3.0                                                           |                  | 行政 0.0               |          |          |               |  |      |  |                      |  |
|                            |                   |                                  |                                                                                                                                                                                                                |                        |                 |                    |           |                                                                   |                  | 行政 0.0               | 行政 0.0   |          |               |  |      |  |                      |  |
| (10)                       | 対年の検討基準地の前        | -1 対象基準地の検討                      |                                                                                                                                                                                                                |                        |                 | 価格変動要因の形成          |           | 一般的要因 県内景気は、一部に弱めの動きがみられるが、緩やかに回復している。住宅投資は、弱めの動きとなっている。          |                  |                      |          |          |               |  |      |  |                      |  |
|                            |                   | ■ 継続 □ 新規                        |                                                                                                                                                                                                                |                        |                 |                    |           | 地域要因 吾妻郡内では有数の利便施設が集積している地域であり、供給は少ないものの、潜在的な需要はあり、地価は安定的に推移している。 |                  |                      |          |          |               |  |      |  |                      |  |
|                            |                   | 前年標準価格 27,000 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。 |           |                                                                   |                  |                      |          |          |               |  |      |  |                      |  |
| 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10日提出  
東吾妻(県)-3 宅地-1

|          |             |          |            |                 |
|----------|-------------|----------|------------|-----------------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名   | 業者名        | 有限会社長壁不動産鑑定士事務所 |
| 東吾妻(県)-3 | 群馬県         | 群馬第2     | 氏名         | 不動産鑑定士 長壁 治     |
| 鑑定評価額    | 5,060,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 11,100 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]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円/㎡<br>1.1 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                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                               | 吾妻郡東吾妻町大字岩井字松木 1 0 1 5 番 3                                  |                         |                  |                                                                       | 地積 (㎡)           | 456 ( )        | 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 )   |                                                    |  |
|                             | 1:1.5                                                                                                                   | 住宅 W1                                                                                                                                                                                                                         |                                                             | 農地の中に農家住宅、一般住宅が見られる住宅地域 |                  | 北4.2m町道                                                               | 水道               | 群馬原町 2.5km     |                                                            | (その他) ( 70, 252 ) |                                                    |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                               | 東 550 m、西 850 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 20.0 m、奥行 約 27.5 m、規模 503 ㎡程度、形状 長方形                   |                         |                  |                                                                       |                  |                |                                                            |                   |                                                    |  |
|                             | 地域的特性                                                                                                                   | 特記事項                                                                                                                                                                                                                          | 一般住宅も散見される農家住宅地域                                            |                         | 街路               | 基準方位北 4.2 m町道                                                         | 交通施設             | 群馬原町駅 北東方2.5km |                                                            | 法令規制              | (都) ( 70, 252 )                                    |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                               | 幹線道路の背後にあるが、農地や遊休地が多く見られ、特段の地域要因の変化はなく、今後は現状維持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 11,100 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                   |                                                                                                                         | 同一需給圏は東吾妻町又は中之条町の住宅地域。当該地域は農地や遊休地の介在する住宅地域で、圏外からの転入者は殆ど見られず、土地需要は限定的である。需要者の中心は東吾妻町や中之条町の自己使用を目的とする勤労者層が大半を占めている。過疎化の影響により需要が乏しい反面、地価水準が低いため比較的落ち着いた状況では推移している。需要の中心となる価格帯は土地が 3 0 0 ～ 5 0 0 万円程度、新築の戸建物件で 1 , 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 |                                                                                                                         | 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。吾妻郡内東部の戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場は成立していないため、収益還元法は適用できなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、地価公示標準地及び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) 公示標準価格とした               | □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号 東吾妻-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                                                              | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳<br>標準化補正    | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因              | 街路 +3.0<br>交通 +1.0<br>環境 -1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |  |
|                             | 公示価格 11,800 円/㎡                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                               | [ 99.6 ]<br>100                                             | 100<br>[ 103.0 ]        | 100<br>[ 103.0 ] | [ 100.0 ]<br>100                                                      | 11,100           |                |                                                            |                   |                                                    |  |
| (9) 指定からの基準地検討              | 指定基準地番号<br>長野原(県)-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                                                              | 対象基準地の比準価格 (円/㎡) | 内訳<br>標準化補正    | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因              | 街路 +3.0<br>交通 +3.0<br>環境 -5.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 11,800 円/㎡                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                               | [ 97.5 ]<br>100                                             | 100<br>[ 103.0 ]        | 100<br>[ 100.8 ] | [ 100.0 ]<br>100                                                      | 11,100           |                |                                                            |                   |                                                    |  |
| (10) 対象基準地の検討               | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 11,200 円/㎡<br>-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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡ |                                                                                                                                                                                                                               |                                                             |                         | 価格変動要因の形成状況      | [ 一般的要因 ] 中之条町とともに吾妻郡の中心的地位にあるが、景気は回復傾向にあるものの、過疎化等の進行が顕著で不動産需要は低迷が続く。 |                  |                |                                                            |                   |                                                    |  |
|                             | 変動率 年間 -0.9 % 半年間 %                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                               |                                                             |                         |                  | [ 地域要因 ] 既存の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。                                    |                  |                |                                                            |                   |                                                    |  |
|                             |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                               |                                                             |                         |                  | [ 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10日提出  
東吾妻(県)-4 宅地-1

|          |             |          |           |                 |
|----------|-------------|----------|-----------|-----------------|
| 基準地番号    | 提出先         | 所属分科会名   | 業者名       | 有限会社長壁不動産鑑定士事務所 |
| 東吾妻(県)-4 | 群馬県         | 群馬第2     | 氏名        | 不動産鑑定士 長壁 治     |
| 鑑定評価額    | 2,190,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 7,800 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7日 | (6)路線価 | [令和8年1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円/㎡<br>1.1 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                                                    |                                                                                                                                                                                                     | 吾妻郡東吾妻町大字矢倉字神ノ前 9 5 9 番 2 1                                                                         |                    |                  |                                                                       | 地積 (㎡)           | 281 ( )        | 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 |         | 都計外                                                        |                |                                                     |
|                             | 1:1                                                                 | 住宅 W2                                                                                                                                                                                               |                                                                                                     | 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域 |                  | 北4.5m町道                                                               | 水道、下水            | 矢倉 650m        |         | (その他)<br>(土砂災害警戒区域)                                        |                |                                                     |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                  | 東 60 m、西 120 m、南 40 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 17.0 m、奥行 約 16.5 m、規模                                                                          |                    |                  |                                                                       | 281 ㎡程度、形状 正方形   |                |         |                                                            |                |                                                     |
|                             | 地域的特性                                                               | 特記事項                                                                                                                                                                                                | 吾妻川沿いに造成された古くからの住宅団地                                                                                |                    | 街路               | 基準方位北 4.5 m町道                                                         | 交通施設             | 矢倉駅 南東方650m    |         | 法令規制                                                       | 都計外 (土砂災害警戒区域) |                                                     |
|                             | 地域要因の将来予測                                                           |                                                                                                                                                                                                     | 古くに分譲された住宅団地で、周辺には利便施設は少ない。また駅に近いが、今後は緩やかに衰退傾向で推移するものと予測する。なお、令和6年3月に近傍に上信自動車道が一部開通したが、現状では特に影響はない。 |                    |                  |                                                                       |                  |                |         |                                                            |                |                                                     |
| (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 7,800 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                   |                                                                     | 同一需給圏は東吾妻町又は中之条町の住宅地域。当該地域は丘陵地勢の住宅地域で、圏外からの転入者は殆ど見られず、土地需要は限定的である。需要者の中心は東吾妻町や中之条町の自己使用を目的とする勤労者層が大半を占めている。過疎化の影響により需要が乏しい反面、地価水準が低い比較的低価格帯の状況では推移している。需要の中心となる価格帯は土地が200万円前後、新築の戸建物件で1,500万円程度である。 |                                                                                                     |                    |                  |                                                                       |                  |                |         |                                                            |                |                                                     |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                     | 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。吾妻郡内東部の戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場は成立していないため、収益還元法は適用できなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を採用し、地価公示標準地及び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) 公示価格を標準とした              | □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号 東吾妻-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                                                              | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳             | 標準化補正   | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +3.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因           | 街路 +2.0<br>交通 +2.0<br>環境 +40.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 公示価格 11,800 円/㎡                                                     |                                                                                                                                                                                                     | [ 99.6 ]<br>100                                                                                     | 100<br>[ 103.0 ]   | 100<br>[ 145.7 ] | [ 100.0 ]<br>100                                                      | 7,830            |                |         |                                                            |                |                                                     |
| (9) 指定からの基準地検討              | 指定基準地番号 高山(県)-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                                                              | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳             | 標準化補正   | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +0.5<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因           | 街路 +2.0<br>交通 -2.0<br>環境 -10.5<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |
|                             | 前年指定基準地の価格 7,100 円/㎡                                                |                                                                                                                                                                                                     | [ 98.6 ]<br>100                                                                                     | 100<br>[ 100.5 ]   | 100<br>[ 89.5 ]  | [ 100.0 ]<br>100                                                      | 7,780            |                |         |                                                            |                |                                                     |
| (10) 対年標準価格等の前年標準価格の検討      | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 7,900 円/㎡                        |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                     |                    | 価格変動要因の形成状況      | [ 一般的要因 ] 中之条町とともに吾妻郡の中心的地位にあるが、景気は回復傾向にあるものの、過疎化等の進行が顕著で不動産需要は低迷が続く。 |                  |                |         |                                                            |                |                                                     |
|                             | -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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号 公示価格 円/㎡ |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                     |                    |                  | [ 地域要因 ] 地域要因に大きな変動はない。なお、上信自動車道の開通により利便性の向上が期待されるが、現状では影響は特に見られない。   |                  |                |         |                                                            |                |                                                     |
|                             | 変動率 年間 -1.3 % 半年間 %                                                 |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                     |                    |                  | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                                |                  |                |         |                                                            |                |                                                     |