

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定
玉村(県)-1	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 堀口 由紀子
鑑定評価額	6,760,000 円		1 m ² 当たりの価格	35,200 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 5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 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	所在地及び地番並びに「住居表示」等 佐波郡玉村町大字下新田 3 0 8 番 4					地積 (㎡)	192 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況			1 住居 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2	大規模分譲住宅地（ 虹色のマチ）に隣接 する既成の住宅地域	北6m町道	水道、 下水	新町 4.5km			(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 40 m、南 60 m、北 100 m					標準的使用 低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11.5 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	住環境や利便性の良好な、 玉村町の中心部に近い住宅 地域		街 路	基準方位 北 6 m町道	交通 施設	新町駅 北東方 4.5km		法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測	戸建住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域。玉村町内において比較的生活利便性の高いエリアに存し需要は底堅い。地域要因に特段の変動は見られず今後も現況を維持すると予測される。										
(3)	最有効使用の判定 低層住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	方位	0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 35,200 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は玉村町内に存する住宅地域を中心とした町内の住宅地域一円である。需要者は町内及び周辺市在住・勤務の一次取得者が主体である。近隣地域及びその周辺は戸建住宅が多く見受けられ、玉村町中心部にほど近い住環境に優れたエリアに存しており、需要は底堅く堅調である。需要の中心価格帯は標準的画地程度の土地で7 0 0 万円前後、新築戸建住宅で2 , 3 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	当該地域は中心地にほど近い住宅地域である。戸建住宅を中心に共同住宅も散見される地域であるが、画地規模が小さく競争力ある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため収益還元法の適用は見送った。典型的需要者は代替競争不動産の市場取引価格を重視して意思決定を行う事から、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高いと思料する。よって代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって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 伊勢崎-14		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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -7.0 環境 -3.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 32,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [89.3]	[100.0] 100	35,500					
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 35,100 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 人口は微減、取引件数も減少。取引価格は住宅地は横ばい、一部エリアで微増傾向。商業地は概ね横ばい～微減傾向。							
	-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] 中心地に近接する既成住宅地域に存し、選好性は良好で需要は堅調。価格に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。							
	変動率 年間 +0.3 % 半年間 %				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定
玉村(県)-2	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 堀口 由紀子
鑑定評価額	6,500,000 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 5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 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 地域	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		佐波郡玉村町大字樋越字森下 1 5 8 1 番 1 5				地積 (㎡)	203 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60, 200)		
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅の多 い既成住宅団地		北6m町道	水道、 下水	駒形 5.2km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 270 m、西 100 m、南 100 m、北 150 m						標準的使用 低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 16.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	中心地よりやや郊外部に存 する区画整然とした住宅地 域		街 路	基準方位 北 6 m町道	交通 施設	駒形駅 南方5.2km		法令 規制	1 中専 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測	一般戸建住宅等が建ち並び郊外住宅地域。玉村町内においては比較的生活利便性の高いエリアに近接し需要は底堅い。 地価は横ばいを維持している。地域要因に特段の変動は見られず今後も現況を維持すると予測される。										
(3)	最も有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	方位		0.0		
(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		同一需給圏は玉村町内に存する住宅地域を中心とした町内の住宅地域一円である。需要者は町内及び周辺市在住・勤務 の一次取得者が主体である。近隣地域及びその周辺は戸建住宅が多く見受けられ、区画整然とした住宅地域ではあるも の中心部からの距離はややあり、接近性にやや劣る。需要は底堅く堅調である。需要の中心価格帯は標準的画地程度 の土地で600万円前後、新築戸建住宅で2,200万円前後である。									
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域は中心地よりやや郊外に位置する住宅地域である。戸建住宅を中心に共同住宅も散見される地域であるが、画 地規模が小さく競争力ある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため収益還元法の適用は見送った。典型的需要者は代替 競争不動産の市場取引価格を重視して意思決定を行う事から、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高いと思料す る。よって代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。									
(8) 公 規 価 示 準 と し た 価 格 の 公 示 価 格 を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 伊勢崎-14		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 認 標準化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 0.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格 32,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [98.0]	[100.0] 100	32,300					
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 認 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 標 準 価 格 等 か	ら の 検 討 の 要 因		-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 32,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 人口は微減、取引件数も減少。取引価格は住宅地は横ばい、 一部エリアで微増傾向。商業地は概ね横ばい～微減傾向。					
			-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] やや郊外に位置する既成住宅地域で、選好性は普通程度で需要は堅調。価格に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。					
			変動率 年間 0.0 % 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8日提出
玉村(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
玉村(県)-3	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸
鑑定評価額	10,800,000 円	1㎡当たりの価格	32,700 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)路線価又は倍率	[令和8年1月] 1.1 倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6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		佐波郡玉村町大字上新田 1 7 7 0 番 1 1				地積 (㎡)	331 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (70, 200)		
	1:1.5	住宅 W2	中規模の一般住宅や 共同住宅のほか農地 も見られる調区内の 住宅地域		南5.3m町道	水道、 下水	新町 4.5km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 130 m、西 30 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	市街化調整区域内の住宅地 域		街 路	基準方位 北 5 . 3 m町道	交通 施設	新町駅 北方4.5km		法令 規制	「調区」 (70, 200)
	地域要因の 将来予測		戸建住宅等を中心とする郊外住宅地域。玉村町内においては比較的生活利便性の高いエリアに近接し、需要は底堅い。 地域要因に特段の変動は見られず、今後も当然の間現況を維持すると予測する。								
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 			