

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月9日提出
大泉(県)-1 宅地-1

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
大泉(県)-1	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	6,200,000 円		1㎡当たりの価格	32,300 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8日	(6)路線価	[年 1月]	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
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					
					倍率種別	

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		邑楽郡大泉町坂田七丁目 1 3 2 7 番 3 「坂田 7 - 2 - 1 0 」				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 中専 (60, 200)	
	1:2	住宅 W2		一般住宅と共同住宅 が混在する区画整理 済の住宅地域		北6m町道	水道、 下水	西小泉 600m		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 250 m、南 250 m、北 250 m					標準的使用		低層住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 9.2 m、奥行 約 20.9 m、規模					192 ㎡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 m 町道	交通 施設	西小泉駅 北西方600m	法令 規制	1 中専 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		土地区画整理済みの住宅地で、土地利用に変化はないことから現状維持傾向が続くと予測する。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 32,300 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、当町及び隣接市町における住宅地域である。中心となる需要者は、当町及び周辺市町に居住する第1次住宅取得者層である。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。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で500～800万円、建物込みで2,000万円台である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	自己居住目的の取引が主で、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。一方周辺には賃貸物件は散見されるものの、賃貸共同住宅を建築するためには画地規模が小さく建築想定は困難であるため収益還元法は適用しなかった。従って、代表標準地との検討を踏まえながら比準価格をもっ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 大泉-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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 33,700 円/㎡		[100.3] 100	100 [102.0]	100 [103.0]	[100.0] 100	32,200				
(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 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 32,100 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 状況 要因の	[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。				
	変動率 年間 +0.6 % 半年間 %					[地 域 要 因]	基準地が位置する13行政区の近年の人口・世帯数は、増減を繰り返している（各年4月末日現在）。また公共下水道が供用開始された。				
						[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	(有) 石川不動産鑑定士事務所
大泉(県)-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 石川 健太郎
鑑定評価額	13,400,000 円	1㎡当たりの価格	33,800 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 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		邑楽郡大泉町朝日四丁目720番7 「朝日4-8-28」				地積 (㎡)	397 ()	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)				
	1:2	住宅 W2	環境条件等の良好な 区画整理済の一般住宅 地域	南西6m町道	水道	小泉町 1.1km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 700 m、西 300 m、南 0 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 20 m、奥行 約 20 m、規模		400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形							
	地域的特性	特記 事項	農地等空地も散見する区画 整然とした住宅地域	街 路	基準方位北 6.0 m町道	交通 施設	小泉町駅 南方1.1km		法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	区画整理済の住宅地域である。農地等空地も見受けられるが、新規分譲等も見受けられ、住宅地域の熟成度が増すことが期待されることから、地価は横這いから上昇傾向で推移していくと予測する。										
(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		+2.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			33,800 円/㎡							
	収益還元法	収益価格			16,400 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	同一需給圏は大泉町及び周辺市町村郊外の住宅地域である。需要者の中心は大泉町及び隣接する太田市内広域の在住または通勤者で第1次取得者が多く見受けられる。当該地域は区画整然とした住環境の良好な新興住宅地域であり、太田市のベッドタウン的側面からも需要は安定的で、地価も上昇傾向で推移している。市場の中心となる価格帯は土地は1,000万円前後、新築戸建住宅で2,500万円前後である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	自用目的が主で、類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集出来た。基準地の存する地域は共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心の地域であり、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やや低位に試算された。快適性を重視する住宅地域であるので、信頼性の有る取引事例より求めた比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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	□ 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 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 33,600 円/㎡			価格 変動 要因 の 状況	[一般的] 人口はほぼ横ばいで推移。高齢化率も県内で最低で、太田市のベッドタウン的要素もあることから土地需要は安定的。							
	-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 大泉-1 公示価格 33,700 円/㎡				[地 域] 区画整理済の新興住宅地域である。空地部分も見受けられるが、区画整然とし住環境が良好な地域の為、需要は底堅い。							
	変動率 年間 +0.6 % 半年間 +0.3 %				[個別的] 個別的要因の変動は特に無い。							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
大泉(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所	
大泉(県)-3	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	石川 健太郎
鑑定評価額	4,520,000 円		1㎡当たりの価格		33,200 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 6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
					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		邑楽郡大泉町住吉 2 1 3 7 番 2 8 3 「住吉 3 8 - 3」				地積 (㎡)	136 ()	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)		
	1.2:1	住宅 W2		一般住宅の建ち並ぶ 区画整然とした既成 住宅地域		東8m町道	水道、 ガス、 下水	西小泉 900m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 400 m、南 300 m、北 0 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 11.0 m、規模				140 ㎡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 8.0 m町道	交通 施設	西小泉駅 南東方900m		法令 規制	1 中専 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		区画整然とした居住環境等良好な既成住宅地域であり、町役場新庁舎が近くに移転し下水処理区域にも該当したことから、利便性等が向上し地価は横ばいから上昇傾向で推移すると予測する。									
(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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 33,200 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		同一需給圏は大泉町及び周辺市町村郊外の住宅地域である。需要者の中心は大泉町及び隣接する太田市内広域の在住または通勤者で第1次取得者が多く見受けられる。当該地域は住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住環境の良好な住宅地域であり、太田市のベッドタウン的側面からも需要は安定的で推移している。市場の中心となる価格帯は土地は500～800万円程度、新築戸建住宅で2,500万円前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用目的が主で、類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集出来た。基準地の存する地域は戸建住宅が中心の地域であり、基準地の規模からも競争力のある共同住宅を想定することが困難であるため、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。快適性を重視する住宅地域であるので、信頼性の有る取引事例より求めた比準価格を採用し、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	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 大泉-1								交通 0.0		交通 -2.0	
(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	環境 0.0	地域 要因	環境 +6.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100.3] 100	100 [102.0]	100 [101.8]	[102.0] 100	33,200			画地 +2.0		行政 0.0	
											行政 0.0	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 ■ 継続 ☐ 新規			価格 変動 要因 の 形成 状況	[一般的要因] 人口はほぼ横ばいで推移。高齢化率も県内で最低で、太田市のベッドタウン的要素もあることから土地需要は安定的。							
	前年標準価格 33,100 円/㎡				[地域要因] 区画整然とした既成住宅地域であり、新庁舎が近くに移転し、下水区域にも編入されたことから地価は横ばいから上昇傾向で推移。							
	-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] 個別的要因の変動は特に無い。							
	標準地番号 公示価格 円/㎡											
変動率		年間 +0.3 %	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
大泉(県)-4 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
大泉(県)-4	群馬県	群馬第 3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	5,590,000 円		1 m ² 当たりの価格	30,200 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 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	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		邑楽郡大泉町北小泉四丁目 1 5 6 7 番 1 0 「北小泉 4 - 5 - 8」				地積 (㎡)	185 ()	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)	
	1:2	住宅 W2		一般住宅のほか共同 住宅等も見られる住 宅地域		北東6m町道	水道	小泉町 1km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 210 m、西 100 m、南 200 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 9.5 m、奥行 約 19.0 m、規模 185 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位北、 6 m町道	交通 施設	小泉町駅 北西方1km		法令 規制	1 住居 (60, 200)
	地域要因の 将来予測		一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域で、当面現状の住環境を維持するものと予測する。地価は広域幹線道背後の 地域で、太田市に隣接し居住環境も良好で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	低層住宅地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 30,200 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		同一需給圏は大泉町及び太田市郊外の住宅地域。需要者は大泉町内を中心に太田市郊外の居住者が多く同一需給圏外から の転入は少ない。主力産業の事業再編等による空洞化も残るが、新庁舎の開庁及び太田市の基盤産業のペットタウン 的要素も依然強く、総人口も概ね横這い傾向で推移し需要は総じて底堅い。土地は7 0 0 ～ 9 0 0 万円程度、新築戸建 は2 , 0 0 0 ～ 2 , 8 0 0 万円程度を中心に取引が行われている。									
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		中小規模の共同住宅も混在するが、画地規模、経済合理性及び建物配置から見た市場性を有する床面積を確保した共同 住宅を想定することは困難で規範性に劣るため収益価格は試算しない。居住の快適性・利便性等を重視する住宅地域で 、取引時点が比較的新しく街路及び環境条件等を含めた地域的特性が類似し規範性の高い比準価格が求められたので、 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とおり決定した。									
(8) 公示 規 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 大泉-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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因 街路 +5.5 交通 +4.5 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 33,700 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{102.0}$	$\frac{100}{110.2}$	$\frac{101.0}{100}$	30,300				
(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 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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	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 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 30,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 新庁舎の開庁、新聖苑の供用開始並びに産業団地の新設による 企業誘致等により雇用の創出が高まり、土地の需給関係は 安定的に推移。						
	-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] 一般住宅を中心とした幹線道背後の住宅地域で、居住環境は 比較的良好で、太田市とも隣接し需給動向等は強含みに推移 。						
	公示価格 円/㎡				[個別的] 個別的要因に変動はない。						
変動率 年間 +0.7 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社ケイ・キャピタル 群馬鑑定部
大泉(県)-5	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 小林 裕幸
鑑定評価額	8,990,000 円		1㎡当たりの価格	34,200 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 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 4月 22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					邑楽郡大泉町大字古氷 7 1 2 番 5					地積 (㎡)	263 ()	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			2 中専 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 L S 2		一般住宅、アパート 等が混在し、空地も みられる区画整理済 の住宅地域		北6m町道		水道	西小泉 2.2km			(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 20 m、北 140 m										標準的使用 低層住宅地			
	標準的画地の形状等			間口 約 14.0 m、奥行 約 19.0 m、規模			263 ㎡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	西小泉駅2.2km			法令 規制	2 中専 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		地域要因は現状を維持しつつ、特に活発な取引は想定しにくく価格は横ばいもしくはやや上昇程度と予想される。												
(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 34,200 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、東武小泉線の町内各駅を中心として駅徒歩圏およびその外側に広がる既成住宅地域及び太田市郊外、隣接町の住宅地域。周辺で施行中の区画整理事業地の宅地・建売分譲や、面大地のミニ開発など供給の多くは土地で7 0 0 ～ 9 0 0 万円前後、土地建物合計で2 0 0 0 ～ 2 8 0 0 万円程度が中心。対象地の位置する単価・総額の高い既存住宅地域での取引は活発とは言えない。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			評価対象不動産は既成市街地の成熟した住宅地域に存し、自己使用目的の居宅としての需要がほとんどである。また標準画地の規模が小さく共同住宅等の想定は困難であること、類似地域の適切な取引事例を収集できたことから、収益価格の試算は行わず、比準価格を重視し地価公示規準価格との検討を踏まえて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 大泉-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 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +9.0 -11.0 0.0 0.0	
	公示価格 33,700 円/㎡		[100.3] 100	100 [102.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	34,200			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		街路 交通 環境 行政 その他		
(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				街路 交通 環境 画地 行政 その他			街路 交通 環境 行政 その他		
(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 34,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 近年建築資材や人件費が高騰しており、今後の不動産価格や賃料への影響に注視が必要である。									
	-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 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因] 大きな変動はないが、住環境に優れる地域では下落が底を打ち横ばいかやや上昇傾向。									
	変動率 年間 +0.6 % 半年間 %					[個別的 要 因] 要因の変動は特にない。									

鑑 定 評 価 書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日提出
大泉(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所	
大泉(県)-6	群馬県	群馬第 3	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額	6,050,000 円		1 m ² 当たりの価格		26,900 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 8 日	(6)路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	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		邑楽郡大泉町大字吉田字本郷 3 1 1 1 番				地積 (㎡)	225 ()	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	住宅 W2	一般住宅の中に倉庫等が見られる住宅地域		北6m町道	水道、下水	西小泉 2.8km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 300 m、南 400 m、北 250 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 17 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	郊外の混在住宅地域		街路	基準方位北 6 m 町道	交通施設	西小泉駅 南東方2.8km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		郊外に位置する混在住宅地域で、格別の変動要因は見受けられない。太田市内のベッドタウンとしての特性を有し、一定の需要が認められる。地価は若干の下落乃至は横這い傾向で推移すると予測する。									
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 26,900 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	同一需給圏は大泉町及び太田市郊外を中心とする住宅地域一円。主たる需要者は大泉町及び太田市内に在住又は通勤する 3 0 代から 4 0 代を中心とする一次取得者層である。大泉町の住宅地域は太田市内のベッドタウンとしての特性を有し、一定の需要が認められる。需要の中心価格帯は土地のみで、6 0 0 ～ 7 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2 , 0 0 0 万円台前から中盤である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	大泉町郊外の住宅地域で付近には一般住宅のほか共同住宅も散見されるが、主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であること等から、対象基準地に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく収益還元法の適用は断念した。対象標準地の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが一般的であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 大泉-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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +9.5 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 33,700 円/㎡		[100.3] 100	100 [102.0]	100 [122.6]	[100.0] 100	27,000					
(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/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 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 26,900 円/㎡				価格変動要因の	国内景気の回復基調や良好な金融環境の下、不動産市場は堅調ではあるものの、未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がみられる。						
	-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/㎡					郊外の混在住宅地域で、地域要因に特段の変動は見られない。						
						個別的要因に特に変動はない。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %											