

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
焼恋(県)-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	3,560,000 円		1㎡当たりの価格	13,700 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 7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 16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					吾妻郡嬭恋村大字三原字下川原 8 7 6 番 6					地積 (㎡)	260 ()	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		
	台形 1:2		住宅 W2		一般住宅、事業所等 の混在する公共施設 に近い住宅地域		南5m村道		水道、 下水	万座・鹿沢口 840m		(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 60 m					標準的使用		戸建住宅地				
	標準的画地の形状等			間口 約 12.5 m、奥行 約 20 m、規模 250 ㎡程度、形状 台形										
	地域的特性		特記 事項	公共施設に近接する一般住 宅、事業所等が中心の混在 住宅地域			街 路	基準方位北、 5.0m村道		交通 施設	万座・鹿沢口駅 北東方840m		法令 規制	都計外 (土砂災害警戒区域)
	地域要因の 将来予測		一般住宅及び事業所等が混在する住宅地域であり、一定の集積は認められるが、周辺環境に大きな変化はなく、地価は長期的に緩やかな下落傾向で推移すると予測される。											
(3)	最も有効使用の判定					戸建住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 +1.5	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 13,700 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		同一需給圏は嬭恋村及び西毛地区の市町村に存する中小規模の一般住宅を中心とする住宅地域である。主たる需要者は地元居住者が中心であり、新規参入が少ないことから取引は限定的である。農業が堅調であることを背景に、地価は弱含みながらも下落幅は縮小傾向にある。土地の中心価格帯は300㎡程度で400万円前後であり、新築戸建住宅の市場は成立していない。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域内においては、土地取引は自用目的が支配的である。アパート等の賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は試算しない。したがって、指定基準地等との均衡にも留意のうえ、実証性の高い比準価格を採用し、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 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (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 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	+1.0 0.0 -18.0 0.0 0.0	
	長野原(県)-1													
	前年指定基準地の価格 11,800 円/㎡		[97.6] 100	100 [103.0]	100 [82.8]	[101.5] 100	13,700							
(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 13,800 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 成 形	一般的 [要因] 人口減少及び高齢化が進行する中、農業が堅調で同郡において優位であることから、地価はやや下落傾向ながら底堅く推移している。								
	-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] 土地需要は乏しい状況にあるものの、長期的な下落傾向の中で底値感が生じている。								
	変動率 年間 -0.7 % 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	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
焼恋(県)-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	3,900,000 円		1 m ² 当たりの価格	9,100 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 7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 16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		吾妻郡嬭恋村大字大笹字塩ノ島203番6				地積 (㎡)	429 ()	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					
	1.5:1	住宅 W2	国道背後の一般住宅 のほかに農地が見ら れる住宅地域	南4.3m村道、 西側道	水道、 下水	万座・鹿沢口 5.5km		(その他) (土砂災害警戒区域)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 30 m、北 200 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 事項	特にない	街 路	基準方位北、 4.3m村道	交通 施設	万座・鹿沢口駅 南西方5.5km		法令 規制	都計外 (土砂災害警戒区域)			
	地域要因の 将来予測		一般住宅及び農地等が混在する国道背後の住宅地域であり、一定の集積は認められる。周辺環境に変化はなく、地価は長期的に下落傾向で推移すると予測される。										
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地			(4)対象基準地 の個別的 要因	方位 角地	+1.5 +1.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	9,100 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	同一需給圏は嬭恋村及び西毛地区の市町村に存する中小規模の一般住宅を中心とする住宅地域である。需要者は地元住民が中心で新規参入は少なく、過疎化の影響もあり土地需要は乏しい。農地が多く周辺環境に変化が認められないことから取引は少ない。土地の中心価格帯は400㎡程度で400万円程度であり、新築戸建住宅の市場は成立していない。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域内においては、土地取引は自用目的が支配的である。アパート等の賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場は未成熟であるため、収益価格は試算しない。したがって、指定基準地等との均衡にも留意のうえ、実証性の高い比準価格を採用し、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 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (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 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 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	+3.0 +5.0 +16.5 0.0 0.0
	長野原(県)-1												
	前年指定基準地の価格 11,800 円/㎡	[97.6] 100	100 [103.0]	100 [126.0]	[102.5] 100	9,100							
(10) 対 象 基 準 地 の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 9,150 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 成 形	一般的 要 因	人口減少及び高齢化が進行する中、農業が堅調で同郡において優位であることから、地価はやや下落傾向ながら底堅く推移している。							
	-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	土地需要は乏しい状況にあるものの、長期的な下落傾向の中で底値感が生じている。							
	変動率 年間 -0.5 % 半年間 %				個別的 要 因	個別的要因に変動はない。							