

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コンサルティング 4 U
草津(県)-1	群馬県	第 2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年
鑑定評価額	2,780,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,050 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/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		吾妻郡草津町大字前口字上沢 5 4 5 番 7				地積 (㎡)	394 ()	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)		
	1.2:1	住宅 W2		農地、山林を中心に 一般住宅が散在する 県道沿いの地域		東7.5m県道		水道	長野原草津口 9.8km		(その他) (土砂災害警戒区域)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 500 m、北 500 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模				300 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	温泉地から遠く離れた観光 資源の乏しい住宅地域		街 路	基準方位 北 7.5 m 県道		交通 施設	長野原草津口駅 北西方9.8km		法令 規制 (都) (70, 400)	
	地域要因の 将来予測		当該地域は県道沿いではあるが、草津温泉への主要道路ではないため、交通量が少なく、土地需要も強いとはいえない状況にある。特段の変動要因も認められないため、当面は地価の下落傾向が続くと予測する。									
(3)	最有効使用の判定						戸建住宅地		(4)対象基準地 の個別的要 因	方位		+1.0
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				7,050 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、草津町を中心とする吾妻郡に所在する住宅地域であり、需要者は、同圏内に地縁的選好性を有する勤労者層が中心と考えられる。当該地域は草津町に存するが、観光地としての特性は殆ど見受けられず、町の中心部から遠く離れた郊外の住宅地域であり、需要は限定的で不動産取引は低迷している。市場の中心価格帯は、土地は画地規模等によりまちまちで、新築戸建住宅の売り物件も見当たらず、把握が困難である。											
(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、規範性の高い複数の取引事例から試算した実証的で信頼性の高い価格である。また、基準地の周辺には共同住宅等が見られず、賃貸物件を想定することが困難なことから、収益価格を求めることができなかった。基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、周辺地域の取引動向が価格形成に大きく影響することから、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 長野原-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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -3.0 交通 +7.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 10,700 円/㎡		[99.2] 100	100 [101.0]	100 [150.5]	[101.0] 100	7,050		その他 0.0			
(9) 指定 からの 検討 基準地	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 +0.5 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 7,100 円/㎡		[98.6] 100	100 [100.5]	100 [99.8]	[101.0] 100	7,050					
(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 7,200 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	全国的な知名度を誇る草津温泉を中心とした観光の町。観光資源に恵まれているが、高齢化や人口減少等の課題は見られる。					
	-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/㎡					[地 域 要 因]	草津町の中心から遠く離れた郊外の住宅地域で、利便性等も劣り、需要は限定的で、地価は下落傾向で推移している。					
	変動率 年間 -2.1 % 半年間 %					[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。					