

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 津久井不動産鑑定
大泉(県)5-1	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	169,000,000 円		1㎡当たりの価格	46,500 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 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		邑楽郡大泉町いずみ二丁目3 0 8 6 番 5 1 「いずみ2 - 2 - 1」				地積 (㎡)	3,636 ()	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 住居 (60, 200)				
	台形 1.2:1	銀行 S2		郊外型量販店、銀行 等が見られる新興の 路線商業地域		南32m国道、 背面道	水道	西小泉 1km		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 70 m、西 650 m、南 80 m、北 0 m				標準的使用	低層店舗地							
	標準的画地の形状等		間口 約 77.8 m、奥行 約 65.0 m、規模 3,636 ㎡程度、形状 台形											
	地域的特性	特記 事項	特になし。		街 路	3 2 m国道	交通 施設	西小泉駅 北西方1km		法令 規制 2 住居 (70, 200)				
	地域要因の 将来予測	東毛広域幹線沿いの路線商業地域で、ロードサイド店舗等の集積がみられ当面現状にて推移するものと思われる。												
(3)	最有効使用の判定		低層店舗地				(4)対象基準地の 個別的要因	二方路		+3.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		47,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		22,100 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、太田市、大泉町及び周辺市の幹線道路沿い及びその背後に位置する商業地域。需要者の中心は、県内の物販店、飲食店、営業所等の出店を希望する法人及び個人が中心である。当該幹線道路沿いの路線商業地については、物販を中心としたロードサイド店舗等の集積により土地の需要は底堅く、地価はほぼ横這い傾向にある。また、取引件数が少ないことから需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地の存する近隣地域は、大泉町の幹線道路沿いの路線商業地域で、賃貸は比較的少なく、閉鎖店舗等の賃貸が見られるが、自用のロードサイド等の物販の店舗が中心であり賃貸市場としての商業事業者向けの賃貸市場の熟成度は低いことから収益価格は低位に算定された。よって、比準価格を標準に、収益価格を比較考量し、指定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) 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 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	0.0	地域 要因	街路	-2.0
	館林(県)5-1 前年指定基準地の価格 47,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [102.0]	100 [103.4]	[103.0] 100	46,500			交通	0.0		交通	+1.5
										環境	0.0		環境	+4.0
										画地	+2.0		行政	0.0
(10) 対象 基準 地の 前 か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 46,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	人口は微増傾向、総人口に占める外国人割合は約2 0 %であるが、太田市のベッドタウンとしての色彩もあり、需要は底堅い。								
	-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]	東毛広域幹線沿いの路線商業地域で、ロードサイド型の店舗が集積し土地需要は底堅い地域である。							
	変動率 年間 +1.1 % 半年間 %						[個別的 要 因]	個別的要因の変動要因はない。						

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)5-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 石川 健太郎
鑑定評価額	9,860,000 円		1㎡当たりの価格	39,600 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		邑楽郡大泉町坂田七丁目1318番 「坂田7-1-3」				地積 (㎡)	249 ()	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		近商 (80, 200)		
	1:2.5	店舗 W1		小売店舗等が多く建 ち並ぶ商業地域		東20m町道	水道、 下水	西小泉 560m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 250 m、北 300 m					標準的使用		低層店舗地			
	標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	太田市に近接する商業地域		街 路	20m町道		交通 施設	西小泉駅 北西方560m		法令 規制	近商 (80, 200)
	地域要因の 将来予測	町中心部に位置する商業地域であるが、比較的画地規模が小さい画地が並んでいるため用途が制約されている。周辺市町村の郊外型店舗に顧客が流出しているが、太田市に近いことから需要が見込まれ地価も安定的である。										
(3)	最有効使用の判定						低層店舗地		(4)対象基準地 の個別的 要因	ない		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		基準価格		40,400 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		20,800 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における低層の店舗・事務所等が建ち並ぶ商業地域である。需要者は低層店舗等として取得することを目的とする地元法人、個人等である。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。市場の中心となる価格帯は幅があり、見いだせない。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	自用の店舗、事務所等が中心の商業地的要素の強い地域である。収益物件も期待できる地域であるが、賃貸事例は少なく、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。自用物件としての売買も見受けられるので、基準価格を重視するが、収益価格も十分に関連付け、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 規 準 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 館林5-4		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 +1.0 交通 -0.5 環境 +20.0 行政 -2.0 その他 0.0
	公示価格 47,300 円/㎡		[100.7] 100	100 [102.0]	100 [118.2]	[100.0] 100	39,500					
(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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 39,400 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 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。							
	-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] 郊外的大型店舗への顧客流出の影響もあり、収益性の顕著な回復は確認できないものの、太田市に近い立地から一定の需要は認められる。							
	変動率 年間 +0.5 % 半年間 %				[個別的 要 因] 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)5-3 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)5-3	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額		20,200,000 円		1㎡当たりの価格	31,600 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	[令和 8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		邑楽郡大泉町仙石二丁目2308番2外 「仙石2-17-5」				地積 (㎡)	640 ()	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		準住居 (60, 200)					
	1:2.5	店舗併用住宅 W2		店舗、営業所、駐車 場等が混在する郊外 路線商業地域		南東21m町道、 背面道	水道、 下水	西小泉 1.7km		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 350 m、北 300 m				標準的使用	低層店舗住宅併用地								
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模		500 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	郊外の幹線道路沿いの商業 地域		街 路	2 1 m町道	交通 施設	西小泉駅 南西方1.7km		法令 規制	準住居 (60, 200)				
	地域要因の 将来予測		大泉町郊外の幹線道路沿いの商業地域で、周辺市等の大型商業施設への顧客流出も見られるが値頃感があり、地価は下落幅縮小傾向で推移すると予測する。												
(3)	最有効使用の判定						低層店舗住宅併用地		(4)対象基準地 の個別的要 因	二方路		+2.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				31,900 円/㎡								
	収益還元法		収益価格				15,800 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の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域一帯である。主たる需要者は低層店舗用地・店舗併用住宅用地を求める一般法人・個人事業者等である。路線商業地は業種・業態により需要者が求める条件は異なるため、立地・規模・画地条件等により取引価格には幅が見られることから、需要の中心価格帯を見出し難い。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		広幅員の道路に面した路線商業地域ではあるものの、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が低位に試算された。対象基準地の主たる需要者は低層店舗用地・店舗併用住宅用地を求める自己利用目的の一般法人・個人事業者等で、取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であることから、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、代表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 とした	規格 価格 とした	■ 代表基準地 □ 標準地 標準地番号 館林5-4		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 +1.0 交通 +1.5 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0		
		公示価格 47,300 円/㎡		[100.6] 100	100 [102.0]	100 [150.7]	[102.0] 100	31,600							
(9) 指定 からの 基準 地 考 察	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 考 察	年 標 準 価 格 等 か 前 年 の 考 察	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 31,600 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 考 察	[一般 的要 因]	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（代表基準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表基準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡						[地 域 要 因]	大泉町郊外の幹線道路沿いの商業地域で、地域要因に特段の変動は見られない。						
									[個 別 的 要 因]	個別的要因に特に変動はない。					
		変動率 年間 0.0 % 半年間 %													