

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三滴不動産鑑定事務所
前橋(県)-1	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇
鑑定評価額	8,320,000 円		1 m ² 当たりの価格	65,000 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 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	52,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 7月 2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	所在地及び地番並びに「住居表示」等					前橋市川原町字蛇原 3 7 6 番 1 2 6		地積 (㎡)	128 ()	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 低専 (40, 80)						
	1.2:1	住宅 W2		一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域		南東6m市道	水道、 ガス、 下水	前橋 6km		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 400 m、北 50 m					標準的使用 戸建住宅地									
	標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 10.7 m、規模 128 ㎡程度、形状 ほぼ整形													
	地域的特性	特記 事項	郊外に位置し、中規模一般住宅を中心とする居住環境等概ね良好な住宅地域。		街 路	基準方位 北 6 m市道	交通 施設	前橋駅 北西方6km		法令 規制	1 低専 (40, 80)					
(3)	地域要因の 将来予測	一般住宅を中心に共同住宅も見られる郊外の住宅地域で、居住環境等概ね良好で、居住誘導区域外に存するものの市中心部の地価上昇に影響され、地価は横ばい傾向。														
(5) 鑑定評価の手法 の適用	(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	+5.0							
	鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		65,000 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	同一需給圏は前橋市市街地及び外周部を中心とする住宅地域。需要者は前橋市を中心に周辺市町村の第一次取得の勤労世帯が中心である。生活利便性及び居住環境は概ね良好であるが、居住誘導区域外に存するため、周辺より需要はやや弱い。中心となる価格帯は土地は200㎡程度で1300万円程度が中心。新築の戸建住宅は3000万円程度が中心である。															
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	戸建住宅の中に共同住宅も見られる住宅地域であるが、標準地は画地規模が小さく市場性のある共同住宅を想定することが困難であることから収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は同需給圏内の規範性の高い事例を重視して求められており説得力を有する。収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であるので、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) 公示価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-6	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			
									交通	0.0		交通	+3.0			
(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	環境	0.0	地域 要因	環境	-25.0			
									画地	+5.0		行政	+1.0			
(10) 対象 基準地 の前	49,900 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [76.5]	[105.0] 100	65,200	内 訳	標準化 補正	行政	0.0	地域 要因	行政	0.0			
									その他	0.0		その他	0.0			
(9) 指定 基準地 からの 検討	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内 訳	標準化 補正	街路		地域 要因	街路				
									交通			交通				
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(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 65,000 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/㎡	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%	変 動 率	年 間	0.0 %	半 年 間	%
(10) 対象 基準地 の前	-1 対象基準地の検討															

鑑 定 評 価 書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日提出
前橋(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アカギ不動産鑑定事務所
前橋(県)-2	群馬県	群馬第 1	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	9,240,000 円		1 m ² 当たりの価格	64,600 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] 路線価又は倍率	51,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 18 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		前橋市元総社町字稲葉 1 7 5 番 1				地積 (㎡)	143 ()	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		一般住宅が多い区画 整然とした住宅地域		南4.5m市道	水道、 ガス、 下水	新前橋 700m		(その他) (60, 180)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 60 m、南 150 m、北 30 m					標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模		170 ㎡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 4.5 m市道	交通 施設	新前橋駅 北東方700m		法令 規制	1 住居 (60, 180)		
	地域要因の 将来予測		新前橋駅から徒歩圏内にある既成住宅地域であり、住宅地としての選好性は高く需要は堅調なことから、地価は上昇傾向で推移していくものと予測される。										
(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 +5.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 64,600 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		同一需給圏は前橋市の中心市街地周辺部の住宅地域。需要者は前橋市及び周辺市町に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が中心である。当該エリアは交通接近性や生活利便性が良好であり、選好性に優れるエリアであることから土地需要は堅調に推移している。市場の中心価格帯は土地で 1, 1 0 0 万円から 1, 4 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2, 6 0 0 万円から 2, 9 0 0 万円程度が中心である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自己使用目的の取引がほとんどであり、同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を多数収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、基準地は規模が小さく、競争力のある収益物件の想定が困難なことから収益還元法は適用しない。よって、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 前橋-12		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 84,800 円/㎡		$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{132.3}$	$\frac{105.0}{100}$	64,700						
(9) 指定 からの 基準 地 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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$							
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 64,000 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 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 人口は減少傾向で推移しているが、景気の持ち直し、緩やかな回復傾向を背景に、住環境の優れる地域を中心として需要は堅調に推移。 [地域要因] 中心市街地周辺部の住宅地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間 +0.9 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)-3	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	16,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	66,600 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]	53,000 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		前橋市敷島町 2 5 4 番 9				地積 (㎡)	253 ()	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 低専 (40, 80)			
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		西6m市道	水道、 ガス、 下水	前橋 5.9km		(その他) (風致地区)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 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 14 m、奥行 約 18 m、規模				250 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	敷島公園に近い閑静な住宅 地域。		街 路	基準方位北 6 m市道	交通 施設	前橋駅 北西方5.9km		法令 規制	1 低専 (風致地区) (40, 80)		
	地域要因の 将来予測		敷島公園に近い居住環境が良好な熟成度の高い住宅地域であり、地域要因の大きな変化はない。今後も現状維持にて推移し、地価は横這い乃至緩やかな上昇傾向を示して推移して行くものと見込まれる。										
(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 +2.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 66,600 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		同一需給圏は前橋市の市街地及び市街地周辺の住宅地域で、需要者は前橋市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心である。住宅地では需要整調地区とそれ以外の地区で地価動向が異なる二極化の傾向が顕著である。近隣地域は居住環境が良好な熟成度の高い住宅地域であり、需給は比較的安定している。売買の中心価格帯は土地 1 , 5 0 0 万円前後、新築住宅 3 , 0 0 0 ~ 4 , 0 0 0 万円程度である。										
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については戸建住宅を中心とする既成住宅地域で、画地規模が小さく市場性のある共同住宅の想定が困難なため適用することができなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、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	規 格 と し た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-6		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 -27.0 行政 +1.0 その他 0.0
		公示価格 49,900 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{73.0}$	$\frac{102.0}{100}$	66,400					
(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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 66,600 円/㎡			変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因] 景気は緩やかに回復しているが、物価上昇、金利上昇、中東情勢の影響等による景気の下押しリスクが懸念される。							
		-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] 区画整理済みの熟成度の高い住宅地域であり、特筆すべき地域要因の変化は見られない。							
		変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的 要 因] 特筆すべき個別的要因の変動はない。							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
前橋(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
前橋(県)-4	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	85,500 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3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	68,000 円/㎡ 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			
(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		前橋市南町二丁目2 8 番 8 外				地積 (㎡)	151 ()	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 W2	一般住宅等が建ち並 ぶ区画整然とした住 宅地域		南6m市道		水道、 ガス、 下水	前橋 1.3km		(その他)			
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 70 m、西 60 m、南 100 m、北 160 m					標準的使用		戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模		150 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	市街地南西外周の住宅地域		街 道 路	基準方位北 6 m 市 道	交通 施設	前橋駅 南西方1.3km		法令 規制	2 中専 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	生活利便性や居住環境の良好な区画整然とした住宅地域で、今後も現状を維持しつつ安定的に推移すると予測する。地 価は上昇傾向にて推移すると予測する。											
(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 				

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
前橋(県)-5 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
前橋(県)-5	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸
鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	77,600 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	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	62,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月17日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		前橋市紅雲町二丁目9番5「紅雲町2-9-12」			地積 (㎡)	288 ()	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)	
	台形 1:1	住宅 W2		寺院に近く、中規模一般住宅の多い閑静な住宅地域	西6.5m市道	水道、ガス、下水	前橋 900m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 30 m、南 80 m、北 70 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12 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	居住環境良好な市街地中心部の住宅地域	街路	基準方位 北 6.5 m市道	交通施設	前橋駅 北西方900m	法令規制	1 住居 (60, 200)	
	地域要因の将来予測		市街地中心部の居住環境良好な住宅地域で、地域内に格別の変動要因はなく、今後も現状維持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	方位形状	+2.0 0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		77,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		37,500 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	同一需給圏は前橋市中心市街地及びその周辺部の住宅地域の圏域である。主な需要者は前橋市に居住又は通勤する個人が中心である。当該地域は官公庁等にも近く、住環境、利便性とも良好な住宅地域であり、前橋市内において古くから人気の高い住宅地域となっている。需要の中心となる価格帯は、土地は200㎡で1,600万円程度、新築戸建物件は3,000万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には一般住宅のほかアパートも見られるが、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低位に試算された。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引の中心は戸建住宅等の自用目的となるため、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-12		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -4.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 84,800 円/㎡		$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{106.6}$	$\frac{102.0}{100}$	77,900			
(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 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) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 77,500 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 円/㎡ 公示価格 円/㎡			価格変動要因の形成状況	一般的要因 県内景気は緩やかに持ち直している。前橋市の人口は5年間で約2.3%減と減少傾向にある。					
					地域要因 市街地中心部の居住環境良好な住宅地域で、地域要因に特段の変動要因はない。					
					個別的要因 個別的要因に変動はない。					
変動率 年間 +0.1 % 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
前橋(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)-6	群馬県	群馬第 1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	12,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	55,800 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 4日	(6)路線価	[令和 年 1月] 路線価又は倍率	45,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 3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		前橋市箱田町字西稲荷境 1 1 5 8 番 5			地積 (㎡)	215 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設と接近の状況		1 中専 (60, 200)	
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅を中心に、アパート等が混在する住宅地域	東5.5m市道	水道、ガス、下水	新前橋 2.4km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 200 m、南 300 m、北 300 m			標準的使	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 15 m、奥行 約 15 m、規模 230 ㎡程度、形 正方形						
	地域的特性	特記事項	区画整然とした住環境良好な住宅地域	街路	基準方位北 5 . 5 m市道	交通施設	新前橋駅 南方2.4km	法令規制	1 中専 (60, 200)
	地域要因の将来予測	熟成度高位の住宅地域であり、特段の開発動向もないことから、現状維持のまま推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準 の個別的因	方位 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 55,800 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	同一需給圏は前橋市街地周辺地域に存する価格中位の住宅地域である。需要の中心は、自己用住宅の取得を目的とする 3 0 から 4 0 代程度の前橋市在住の勤労者である。市街地に近く生活利便性が高い地域であり、住宅地としての需要は								
(7) 試算価格の調・検証及び鑑定評価額の決定理由	比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益還元法は、基準地の規模により適切な共同住宅を想定することが困難であるため、適用を見送った。基準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内で								

(8)公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準補正	地域因の較	個別要因比較	対象基準の規準価 (円/m ²)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 -10.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 前橋-6										
	公示価格	[100.1] 100	100 [105.0]	100 [88.2]	[103.0] 100	55,600					
	49,900 円/m ²										
(9)指定基準地からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準補正	地域因の較	個別要因比較	対象基準の比準価 (円/m ²)	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
	円/m ²										

(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 55,600 円/m ² -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 円/m ²	価格変動要因の 形成要因	一般的要因 [人口の減少が続く中、市街地周辺部や住環境良好な住宅地で需要が高まる一方で、調整区域や生活利便性に劣る地域は需 地域要因に変動はない。 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6日提出
前橋(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三満不動産鑑定事務所
前橋(県)-7	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇
鑑定評価額	8,580,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,500 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年7月2日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		前橋市二之宮町字東中島 1 7 6 7 番 2				地積 (㎡)	399 ()	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)				
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅 等が混在する既存の 住宅地域		東6.8m市道	水道、 下水	駒形 2.9km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 250 m、西 300 m、南 300 m、北 250 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 22.0 m、奥行 約 19.0 m、規模				399 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	上武国道南側に位置する農 家、一般住宅地域で、小学 校にほど近い特性を有す		街 路	基準方位 北 6 . 8 m	交通 施設	駒形駅 東方2.9km		法令 規制	「調区」 (70, 200)		
	地域要因の 将来予測	周辺に小規模開発も見られる市街化調整区域内住宅地域で、地域内に小学校を有しているが、市街地への接近性劣り、 調区内に存するため周辺開発余地に乏しく、今後もほぼ現状のまま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 +2.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		21,500 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		市街化調整区域内であるため、在来住宅地としての特性が強く、一部、建売分譲住宅も見られるが、その属性は若年世 代である。近隣周辺の取引事例から推察される土地と建物価格は総額市場等からして、総額 2 0 0 0 万円前後が標準的 の最多需要帯と判断される。近隣地域ないし、その周辺は地理的な開発余地に乏しく、当面現状維持的な土地利用が予測 される。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は市街化調整区域内の規範性の高い取引事例から比準し、的確に求められた。賃貸需要は一般的に利便性の高い市街化区域やその周辺地域内を存立範囲としているが、対象基準地周辺は賃貸市場の立地特性に劣るため、収益還元法は採用しなかった。このため、比準価格をもって、市場価格を具現すると捉え、表記のとおり本件鑑定評価額を決定した。なお指定基準地との価格均衡も保たれていると思料する。											
(8) 公示 規 格	標準価格	☐ 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 の標準価格 (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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 +43.5 0.0 0.0
	前橋(県)-36												
	前年指定基準地の価格	[99.7] 100	100 [100.0]	100 [143.5]	[102.0] 100	21,500							
(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 21,600 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地 価は、旧市部と旧郡部による二極化が顕著。								
	-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 地域の既存集落特性が強く、小学校には近いものの、新興住 宅地需要は周辺地域へ分散している。								
	変動率 年間 -0.5 % 半年間 %				個 別 的 要 因 特になし。								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
前橋(県)-8 宅地-1

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
前橋(県)-8	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	17,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,300 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ² 1.1 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			
(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					前橋市下佐島町 8 3 番		地積 (㎡)	587 ()	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)		
	台形 1:1.2	住宅 L S 2		農家住宅、一般住宅 が混在する既成の住 宅地域		北6m市道		水道	前橋大島 2.8km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 70 m、北 150 m					標準的使用		戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 25 m、規模			550 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 事項	一般住宅、農家住宅等が混 在する市街化調整区域内の 住宅地域。		街 路	基準方位 北 6 m市道	交通 施設	前橋大島駅 南西方2.8km		法令 規制	「調区」 (70, 200)	
地域要因の 将来予測		戸建住宅等が建ち並ぶ郊外住宅地域。市街化調整区域に存し、日赤病院開院の他は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。需要は弱含みで、地価は微減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 形状	0.0 0.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		30,300 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	同一需給圏は前橋市の辺縁部を中心とした住宅地域一円である。需要者は地縁的選好性を有する市内に在住・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のほか農地も散見され中心市街地からやや距離のある調整区域内の住宅地域である。大型商業施設等の生活利便施設からの距離もあり利便性に劣り選好性はやや低い。需要は弱含みで取引の中心価格帯は3 0 0 ㎡程度の土地で9 0 0 万円前後、新築戸建住宅で2 , 5 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	当該地域は前橋市郊外の既成住宅地域である。市街化調整区域に存し賃貸市場の成熟度が低く賃貸需要が見込めない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 前橋-30		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別の 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 -3.0 環境 -22.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 23,200 円/㎡		[99.8] 100	100 [101.0]	100 [75.7]	[100.0] 100	30,300					
(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	個別の 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 30,400 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 人口は減少、土地取引件数は増加。取引価格は旧前橋市域は上昇～横ばい、旧郡部は下落傾向（下落幅は縮小）と二極化が進んでいる。						
	-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] 調整区域内の住宅地域に存し選好性にやや劣り、需要はやや弱い。価格に影響を及ぼすような地域要因の大きな変動は見られない。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	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 7 日提出
前橋(県)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	8 7 不動産鑑定事務所	
前橋(県)-9	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士	片柳 華絵 印
鑑定評価額	5,990,000 円		1 m ² 当たりの価格		14,100 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 3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	1.1 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		前橋市粕川町込皆戸 8 0 番 1 2				地積 (㎡)	425 ()	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, 200)
	1.2:1	住宅 W2		中規模の一般住宅が 見られる新興住宅地 域		西5m市道	水道、 下水	北原 300m	(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 450 m、南 200 m、北 250 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 22.0 m、奥行 約 19.0 m、規模				425 ㎡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 5 m市道	交通 施設	北原駅 南東方300m	法令 規制	(都) (田園居住地区) (70, 200)
	地域要因の 将来予測		新興住宅地域で、地域内の価格形成要因には用途の変化等の特別な変動は見受けられず、今後も現状維持にて推移すると見込まれる。							
(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 		

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
前橋(県)-10 宅地-1

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
前橋(県)-10	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	11,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	50,500 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] 路線価又は倍率 倍率種別	39,000 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			
(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		前橋市総社町植野字北開土 7 0 7 番 6				地積 (㎡)	231 ()	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		準工 (60 , 200)				
	1:1.2	住宅 W2	一般戸建住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域		南5.2m市道	水道、下水	群馬総社 980m		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 40 m、南 60 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 13.5 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	一般戸建住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域		街路 基準方位 北 5 . 2 m市道	交通施設	群馬総社駅 南西方980m		法令 準工 (60 , 200)	規制			
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並び既成住宅地域。比較的人気のエリアで周辺に生活利便施設も多く選好性に優れる。2 0 3 0 年供用開始を予定している群馬総社駅西口開設の当該地域への影響について注視が必要である。											
(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 +5.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 50,500 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	同一需給圏は前橋市の中心市街地近郊を主とする住宅地域一円である。需要者は市内に在住・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を主体とした住宅地域で中心市街地からの距離も近く周辺には生活利便施設もあり、生活利便性に優れ選好性が比較的高く需要は底堅い。取引の中心価格帯は標準画地程度の土地で1 , 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅で2 , 7 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	当該地域は中心市街地の北方に位置する住宅地域である。幹線道路背後に位置す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ことから、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高いと史料する。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) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-12		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 +62.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 84,800 円/㎡		$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{168.5}$	$\frac{105.0}{100}$	50,700						
(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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$							
(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 50,300 円/㎡				価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 人口は減少、土地取引件数は増加。取引価格は旧前橋市域は上昇～横ばい、旧郡部は下落傾向(下落幅は縮小)と二極化が進んでいる。							
	-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 円/㎡					[地域要因] 比較的好好性の高い利便性の良い住宅地域。最寄駅の群馬総社駅にて西口開設事業及び、西口予定地から延びる都市計画道路事業がある。							
	公示価格 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
前橋(県)-11	群馬県	群馬第 1	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	14,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	57,100 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 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	46,000 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		前橋市朝倉町三丁目4番2			地積 (㎡)	257 ()	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 W2	一般住宅のほかに公 営住宅が見られる区 画整理済の住宅地域	東5.8m市道	水道、 ガス、 下水	前橋 3.3km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 250 m、西 200 m、南 150 m、北 200 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模		240 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	商業施設も増加し、病院も 至近で生活、交通便利性が 高い住宅地域	街 路	基準方位北5．8 m市道	交通 施設	前橋駅 南東方3.3km	法令 規制	2 中専 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測	今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、当面は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 <			

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
前橋(県)-12 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	
前橋(県)-12	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	石川 直美
鑑定評価額		15,200,000 円		1㎡当たりの価格	67,800 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 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	54,000 円/㎡
(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
					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		前橋市日吉町四丁目8番8外				地積 (㎡)	224 ()	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		戸建住宅を中心とする 区画良好な住宅地 域		北4m市道	水道、 ガス、 下水	前橋 2.6km		(その他) (60, 160)			
(2)	範囲	東 40 m、西 50 m、南 150 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地						
近隣 地域	標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 17.0 m、規模				224 ㎡程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記 事項	良好な居住環境にある低層 戸建住宅地域。		街 路	基準方位 北 4 . 0 m市道	交通 施設	前橋駅 北方2.6km		法令 規制	1 住居 (60, 160)		
	地域要因の 将来予測		今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、需要は堅調だと予測される。景気は改善傾向に有り、利便性の良好な地域の地価の上昇傾向は続くと予測される。										
(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		67,800 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	同一需給圏は前橋市の市街地及びその周辺の圏域で戸建住宅を中心とする住宅地域。需要者は前橋市在住者が多く、市外転入者は少ない。県内経済は回復傾向に有り不動産需要も堅調に推移しているが、利便性、居住環境により地価の二極化傾向は顕著となっている。その中で利便性等が良好な地域の需要は継続的に推移しており、地価は上昇傾向を示している。市場の中心となる価格帯は土地が1,500万円前後、新築戸建で3,000～4,000万円前後である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は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選択し比準を行った実証性の有る価格である。収益価格は、基準地の存する地域が戸建住宅中心の地域であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域であるため求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域である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通り決定した。												
(8)公 示 規 準 価 格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-12		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +3.0 交通 0.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 84,800 円/㎡		$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{120.5}$	$\frac{100.0}{100}$	67,600						
(9)指 定 基 準 地 からの検討	指定基準地番号 前橋(県)-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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +3.0 交通 0.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 84,200 円/㎡		$\frac{101.5}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{120.5}$	$\frac{100.0}{100}$	67,500						
(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 67,200 円/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の	[一般的] 景気は回復傾向だが不確定要素も存在する。前橋市の人口は微減傾向だが利便性住環境等が良好な住宅地の需要は堅調に推移している。							
	-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] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが良好な居住環境により地価は上昇傾向を示している。							
	変動率 年間 +0.9 % 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
前橋(県)-13 宅地-1

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
前橋(県)-13	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	22,600,000 円	1㎡当たりの価格	57,000 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5日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	46,000 円/㎡ 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			
(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		前橋市西片貝町五丁目2番3				地積 (㎡)	396 ()	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		中規模一般住宅の中 に営業所、貸家、住 宅等が混在する住宅 地域		北4m市道	水道、 ガス、 下水	三俣 320m		(その他) (60, 160)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 150 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 18 m、奥行 約 22 m、規模		400 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	交通接近条件の概ね良好な 住宅地域		街 路	基準方位 北 4 m市道	交通 施設	三俣駅 南方320m		法令 規制	1 住居 (60, 160)		
	地域要因の 将来予測	一般住宅が建ち並び既成住宅地域。周辺に生活利便施設も多く住環境は良好である。地域要因に大きな変動は見られない。需要は堅調で地価は概ね横ばい傾向で推移すると予測される。											
(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		57,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		28,100 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		同一需給圏は前橋市の中心市街地近郊を主とする住宅地域一円である。需要者は市内に在住・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を主体とした住宅地域で中心市街地からの距離も近く周辺には生活利便施設もあり、生活利便性は良好で需要は底堅い。取引の中心価格帯は3 0 0 m程度の土地で1 , 4 0 0 万円前後、新築戸建住宅で3 , 0 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		当該地域は中心市街地北方に位置する既成住宅地域である。周辺には共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料の収受が困難で、収益価格は低位に試算された。典型的需要者は取引の意思決定の際、主として代替競争不動産の市場での取引価格を主な判断規準にしている。よって市場の実態を反映した比準価格の説得力は収益価格より高い。よって比準価格を重視し収益価格は参考に留め代表標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示規 格とし た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-12		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 +37.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 84,800 円/㎡		$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{142.5}$	$\frac{100.0}{100}$	57,100						
(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 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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$							
(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 57,000 円/㎡			価格 変動 状況 要因	一般的 [要因] 人口は減少、土地取引件数は増加。取引価格は旧前橋市域は上昇～横ばい、旧郡部は下落傾向(下落幅は縮小)と二極化が進んでいる。								
	-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] 中心市街地北部に存する。地域の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。								
					個別 [要因] 個別的要因に変動はない。								
	変動率 年間 0.0 % 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
前橋(県)-14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)-14	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	8,480,000 円	1㎡当たりの価格	33,000 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4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年6月3日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	前橋市江木町905番4	地積(㎡)	257	法令上の規制等	1低専(60, 100)
	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
	1:1	住宅W2	一般住宅が建ち並び区画整然とした郊外住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	江木1.5km
(2)近隣地域	範囲	東150m、西70m、南220m、北90m	標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約16m、奥行約16m、規模260㎡程度、形状正方形				
	地域的特性	特記事項	やや郊外の区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設
					江木駅南方1.5km	法令規制
	地域要因の将来予測	熟成度高位の住宅地域であり、特段の開発動向もないことから、現状維持のまま推移するものと予測する。				
(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
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	33,000 円/㎡			ない
	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	同一需給圏は前橋市郊外に存する価格低位の住宅地域である。需要の中心は30～40代程度の前橋市在住の勤労者である。市街地にやや遠く、生活利便施設への距離も有することから、住宅地としての需要はやや弱い。市場の中心価格は土地で400～1,000万円程度、新築戸建住宅は2,000～2,800万円程度が取引の中心である。					
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益還元法は、基準地の規模により適切な共同住宅を想定することが困難であるため、適用を見送った。基準地は低層一般住宅が建ち並び住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、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通り決定した。					
(8)公示価格	■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/㎡)
	標準地番号	前橋-6				
	公示価格	[100.1] 100	100 [105.0]	100 [144.1]	[100.0] 100	33,000
	49,900 円/㎡					
(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/㎡)
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	
	円/㎡					
(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 33,000 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/㎡ 変動率 年間 0.0 % 半年間 %	[一般的要因] 人口の減少が続く中、市街地周辺部や住環境良好な住宅地で需要が高まる一方で、調整区域や生活利便性に劣る地域は需要が低い。 [地域要因] 地域要因に変動はない。 [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	神林不動産鑑定株式会社
前橋(県)-15	群馬県	群馬第 1	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	22,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	88,100 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 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	70,000 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		前橋市文京町三丁目3 0 5 番 2 外 「文京町3 - 1 9 - 2」				地積 (㎡)	257 ()	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 L S2		中規模一般住宅が多い区画整理済みの環境の 良い既成住宅地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	前橋 1.6km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 120 m、南 130 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模				250 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	市街地南東方外周部の住宅 地域		街 道 路	基準方位北6m市	交通 施設	前橋駅 南東方1.6km		法令 規制	1 住居 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測	生活利便性や居住環境の良好な区画整然とした住宅地域で、今後も概ね現状維持で推移と予測する。地価は景気が緩やかな回復傾向にあり、今後も上昇傾向で推移すると予測する。										
(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 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			88,100 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	同一需給圏は前橋市の市街地南東方を中心とする市街地外周部及び郊外の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした第一次取得者層。生活利便性や居住環境の良好な住宅地域で、需要は堅調である。市場での中心価格帯は画地規模2 7 0 ㎡程度で土地は2 , 4 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は4 , 1 0 0 万円弱程度である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺には共同住宅は殆ど見受けられず戸建住宅が建ち並び収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、戸建住宅地域で、賃貸用の共同住宅を想定することが現実的でないため収益価格は求められなかった。よって、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 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-12		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 0.0	
	公示価格 84,800 円/㎡		$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{92.6}$	$\frac{100.0}{100}$	87,900		交通 0.0		交通 -2.0	
(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	環境 0.0	地域 要因	環境 -5.5	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			画地 +5.0		行政 0.0	
(10) 対象 基準 地 の前 年の 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 87,700 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 形成	一般的 要因		内 訳 標準化 補正	行政 0.0	地域 要因	街路 0.0	
	-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			その他 0.0		その他 0.0	
	変動率 年間 +0.5 % 半年間 %					個別的要 因						
県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。 中規模一般住宅が多い区画整理済みの環境の良い既成住宅地域で地価は上昇傾向で推移。 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	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
前橋(県)-16	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸
鑑定評価額	10,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	51,100 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 6日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	41,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 17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		前橋市天川大島町三丁目1 2 番 9 外				地積 (㎡)	196	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)				
	1:1.2	住宅 B1	一般住宅の多い区画 整理済の住宅地域	東4m市道	水道、 ガス、 下水	前橋大島 1.6km		(その他) (60, 160)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 300 m、西 100 m、南 200 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 12 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	特にない。		街 路	基準方位 北 4 m市道	交通 施設	前橋大島駅 北西方1.6km		法令 規制	2 中専 (60, 160)	
	地域要因の 将来予測	土地区画整理事業が実施済みの既成住宅地域で、地域要因に特段の変動要因はなく、当分の間現状を維持すると予測する。地価は、当面上昇基調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					+3.0
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			51,100 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、前橋市の市街地周辺から郊外部を中心とする住宅地域であり、主な需要者は前橋市に居住又は通勤する個人が中心である。昭和6 0 年代に土地区画整理事業が実施済みで、住宅地域として熟成しているが、道路幅員がやや狭く、街区の整然性もやや劣るため、前橋市内における選好性は中位程度である。需要の中心となる価格帯は、土地は2 0 0 ㎡で1 , 0 0 0 万円程度、新築戸建物件は2 , 5 0 0 万円程度である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺にはアパート等も見られるが最有効使用が低層住宅地で自用目的での取引が中心となり、また、画地規模が小さく競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため収益価格は試算しない。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であることから、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、代表標準地との均衡にも留意のうえ、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 標準地番号 前橋-6	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 +5.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -2.0 -3.0 0.0 0.0
	公示価格 49,900 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [96.0]	100 [103.0] 100	51,000						
(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 50,600 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 要 因	県内景気は緩やかに持ち直している。前橋市の人口は5年間で約2 . 3 %減と減少傾向にある。						
	-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	土地区画整理事業が実施済みの既成住宅地域で、地域要因に特段の変動要因はない。						
	変動率 年間 +1.0 % 半年間 %				個別的 要 因	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7日提出
前橋(県)-17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	87不動産鑑定事務所	
前橋(県)-17	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵	印
鑑定評価額		4,070,000 円		1㎡当たりの価格	16,900 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 3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	1.1 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		前橋市粕川町膳 4 8 7 番 4 3				地積 (㎡)	241 ()	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, 200)				
	1:1.2	住宅 W1	中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		東6m市道		水道	膳 200m	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m					標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 17 m、規模		240 ㎡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市道	交通施設	膳駅 東方200m	法令規制	(都) (沿道地区) (70, 200)				
	地域要因の将来予測		駅に近い中規模の一般住宅を中心とする熟成した住宅地域であり、地域要因に特別な変動は見受けられず、今後も現状維持にて推移すると見込まれる。											
(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 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 16,900 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 7,710 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、粕川地区及び周辺に位置する郡部の住宅地域一円である。中心となる需要者は前橋市内に在住または勤務する一次取得者であるが、地縁的選好性からも旧前橋市内からの転入者は少ない。近隣地域は、桐生市寄りに位置する膳駅周辺に形成された熟成した住宅地域である。中心となる価格帯は新築戸建住宅で 1 , 8 0 0 ~ 2 , 3 0 0 万円程度である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、旧郡部の戸建住宅地域であるが、自己所有目的の取引が中心であり投下資本に見合う賃料水準にないことから、収益価格は低位に試算されたと思料する。比準価格は、同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例を基礎とした実証的な価格である。よって比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、地価調査基準地伊勢崎 - 1 6 から比準した価格との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格	☐ 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	街路交通環境画地行政その他	0.0	街路交通環境行政その他	0.0	
	伊勢崎(県)-16										0.0	交通環境行政	+2.0	+56.0
	前年指定基準地の価格 26,600 円/㎡		[100.8] 100	100 [102.0]	100 [159.1]	[102.0] 100	16,900				+2.0	行政その他	0.0	0.0
(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 17,000 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 人口は減少傾向にあり、住環境や利便性が良好な住宅地への需要が高まる一方で、旧郡部や山間部の需要は低い。								
	-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] 既成の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。								
	変動率 年間 -0.6 % 半年間 %					[個別的要因] 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
前橋(県)-18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)-18	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	76,100 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4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	61,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月3日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	前橋市六供町三丁目33番45外	地積(㎡)	157 ()	法令上の規制等	1住居(60,200)
	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
	1.5:1	住宅W2	新興住宅が増加している区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、ガス、下水	前橋2.1km
(2)近隣地域	範囲	東100m、西50m、南130m、北150m	標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約10m、規模150㎡程度、形状ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	区画整理が完了した住環境良好な住宅地域	街路	基準方位北6m市道	交通施設
					前橋駅南方2.1km	法令規制
	地域要因の将来予測	新築の戸建住宅が増えつつある前橋市内人気の住宅地域であるが、更地も多く、今後も戸建住宅が多く建って行くものと予測する。				
(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	+5.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	76,100 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	同一需給圏は前橋市街地及びその周辺地域に存する価格高位の住宅地域である。需要の中心は40代以上の前橋市在住高所得者層で、市外からの転入も少なくない。市街地に近く生活利便性が高い地域であり、住宅地としての需要は底堅い。市場の中心価格帯は土地で1,500万円～1,800万円程度、新築戸建住宅は4,000万円程度が取引の中心である。					
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益還元法は、基準地の規模により適切な共同住宅を想定することが困難であるため、適用を見送った。基準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、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通り決定した。					
(8)公示価格	■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/㎡)
	標準地番号	前橋-12				
	公示価格	[100.8] 100	100 [105.0]	100 [112.3]	[105.0] 100	76,100
	84,800 円/㎡					
(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/㎡)
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	
	円/㎡					
(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 75,200 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/㎡ 変動率 年間 +1.2 % 半年間 %	変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] 人口の減少が続く中、市街地周辺部や住環境良好な住宅地で需要が高まる一方で、調整区域や生活利便性に劣る地域は需要が低い。 [地域要因] 地域要因に変動はない。 [個別的要因] 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
前橋(県)-19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)-19	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	8,980,000 円	1㎡当たりの価格	49,900 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] 路線価又は倍率 倍率種別	40,000 円/㎡ 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			
(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		前橋市下細井町字冷田 6 2 1 番 8				地積 (㎡)	180 ()	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		中規模一般住宅が多 い既成の住宅地域		南東4.5m市道	水道、 ガス、 下水	前橋 3.9km		(その他) (建築協定) (50, 180)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 130 m、西 200 m、南 180 m、北 50 m				標準的使用		戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模				180 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	古くからの戸建住宅団地であ る。		街 路	基準方位北 4 . 5 m市道	交通 施設	前橋駅 北東方3.9km		法令 規制	1 中専 (建築協定) (50, 180)		
	地域要因の 将来予測		古くからの戸建住宅団地であり、規模や街路条件等は新興住宅地域に比べて競争力がやや弱い、小中学校への接近性には比較的恵まれている。地価は横這い乃至緩やかな上昇傾向にて推移するものと予測する。										
(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			+5.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				49,900 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		同一需給圏は前橋市の市街地及び市街地周辺の住宅地域で、需要者は前橋市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心である。住宅地では需要堅調地区とそれ以外の地区で地価動向が異なる二極化の傾向が顕著である。近隣地域は古くからの戸建住宅団地であり、街路条件等は新興住宅地域に比べて競争力がやや弱い。売買の中心価格帯は土地 1 , 0 0 0 万円前後、新築住宅 2 , 5 0 0 ~ 3 , 5 0 0 万円程度である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については戸建住宅を中心とする住宅地域であり、共同住宅の想定が困難なため適用することができなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格	規 格	□ 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	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
	指定 基準 地	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象 基準 地 の 前	ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 49,800 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 前橋-6 公示価格 49,900 円/㎡ 変動率 年間 +0.2 % 半年間 0.0 %				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 景気は緩やかに回復しているが、物価上昇、金利上昇、中東情勢の影響等による景気の下押しリスクが懸念される。						
	対 象 基 準 地 の 前	[地 域 要 因] 古くからの戸建住宅団地であり、特筆すべき地域要因の変化は見られないが、周辺地域において新規の分譲住宅開発が見られる。											
	対 象 基 準 地 の 前	[個別的 要 因] 特筆すべき個別的要因の変動はない。											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)-20	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	12,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,100 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 4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 3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		前橋市上細井町字荒屋敷 6 9 1 番 1 外				地積 (㎡)	459 ()	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)				
	1.5:1	住宅 W2		一般住宅と農家住宅 が混在し事業所も介 在する住宅地域		南東4.5m市道	水道、 下水	前橋 4.8km		(その他) (70, 180)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 130 m、西 200 m、南 150 m、北 160 m					標準的使用 低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 18 m、規模 450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	地域的特性	特記 事項	郊外の緩やかな傾斜地勢に ある既存の住宅地域		街 路	基準方位北 4.5m市道	交通 施設	前橋駅 北東方4.8km		法令 規制	「調区」 (70, 180)			
	地域要因の 将来予測	既存の住宅が多く新築住宅はほとんど見られない地域であり、調整区域で開発動向も抑制されていることから、当面現状維持にて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		+3.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 28,100 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 12,400 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	同一需給圏は前橋市郊外の価格低位ないし中位の市街化調整区域内の住宅地域である。需要の中心は自己用住宅の取得を目的とする30～40代程度の前橋市在住の勤労者である。市街地近郊の住宅地は価格水準が高いことから総額を抑えたい住宅取得希望者の需要は見込まれるが、生活利便施設への接近性が劣ることから住宅地としての需要はやや弱い。市場の中心価格帯は土地で700万円程度、新築戸建住宅は2,200～2,500万円程度が取引の中心である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益価格は、当地域が農家の副業的経営が中心のため低く求められた。基準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、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 規 準 価 格 と した 公 示 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 前橋-28		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 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 -7.0 行政 +10.0 その他 0.0		
	公示価格 28,100 円/㎡		[99.8] 100	100 [100.0]	100 [102.3]	[103.0] 100	28,200		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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 前橋(県)-36		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 +2.0 交通 0.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 30,400 円/㎡		[99.7] 100	100 [100.0]	100 [111.2]	[103.0] 100	28,100		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 +2.0 交通 0.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 28,400 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 人口の減少が続く中、市街地周辺部や住環境良好な住宅地で需要が高まる一方で、調整区域や生活利便性に劣る地域は需要が低い。								
	-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] 既存の住宅地域であり、地域要因の大きな変動はない。								
	変動率 年間 -1.1 % 半年間 %					[個別的] 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	神林不動産鑑定株式会社
前橋(県)-21	群馬県	群馬第 1	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	12,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	57,000 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 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	46,000 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		前橋市上新田町字諏訪 1 1 7 2 番 1				地積 (㎡)	220 ()	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	一般住宅のほか、事 業所兼住宅やアパー トも見られる住宅地 域	南7.5m市道	水道、 ガス、 下水	新前橋 3km			(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 50 m、西 250 m、南 30 m、北 20 m		標準的使用		戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 20 m、規模		220 ㎡程度、形状 長方形								
	地域の特性	特記 事項	戸建住宅が多数建ち並ぶ既 成の住宅地域	街 路	基準方位北 7 . 5 m市道	交通 施設	新前橋駅 南東方3km		法令 規制	1 中専 (60 , 200)			
	地域要因の 将来予測		既存の住宅地域として住宅の集積が進んできたが、今後は中古住宅の取引や建替などを経ながら堅調に推移していくと 予測する。										
(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 +5.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 57,000 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		同一需給圏は前橋市街地周辺地域に存する価格中位の住宅地域である。需要の中心は3 0 ~ 4 0 代程度の前橋市在住の 勤労者で、市外からの転入も少なくない。市街地に近く周辺に便利施設があるなど、住環境は概ね良好である。市場の 中心価格帯は土地で1 , 0 0 0 ~ 1 , 3 0 0 万円程度、新築戸建住宅は2 , 6 0 0 ~ 3 , 1 0 0 万円程度が取引の中心 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		比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益還元法は、規模が小さく適切 な共同住宅を想定することが困難であるため、試算は断念した。一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取 引動向が価格形成に影響を与えていることから、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 前橋-6		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 -2.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 49,900 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{87.4}$	$\frac{105.0}{100}$	57,100						
(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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$							
(10) 対象 基準 地 の前 年の 標準 価格 等か らの変 動	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 56,900 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 要因] 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地 価は、旧市区と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化 が顕著。								
	-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] 既存の住宅地域で、地域要因の大きな変動はない。								
	変動率 年間 +0.2 % 半年間 %				個別的 要因] 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
前橋(県)-22 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)-22	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	10,200,000 円	1㎡当たりの価格	67,100 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4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	54,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月3日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		前橋市箱田町字高木 2 8 1 番 6 外				地積 (㎡)	152 ()	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 低専 (40, 80)			
	1:1	住宅 W2		中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南6m市道	水道、ガス、下水	新前橋 1.2km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 350 m、西 220 m、南 60 m、北 120 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 13 m、規模		160 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記事項	既存の住宅地域		街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	新前橋駅 南方1.2km		法令規制	1 低専 (40, 80)		
	地域要因の将来予測		熟成度高位の住宅地域であり、特段の開発動向もないことから、現状維持のまま推移するものと予測する。										
(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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 67,100 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	同一需給圏は前橋市街地周辺地域に存する価格中位の住宅地域である。需要の中心は、自己用住宅の取得を目的とする 3 0 ~ 4 0 代程度の前橋市在住の勤労者である。市街地に近く周辺に利便施設があるなど、住環境は概ね良好である。市場の中心価格帯は土地で 1 , 0 0 0 万円 ~ 1 , 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 2 , 8 0 0 ~ 3 , 5 0 0 万円程度が取引の中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益還元法は、基準地の規模により適切な共同住宅を想定することが困難であるため、適用を見送った。基準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、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通り決定した。												
(8) 公示価格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-12		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +27.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 84,800 円/㎡		[100.8] 100	100 [105.0]	100 [127.0]	[105.0] 100	67,300						
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 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/㎡		[] 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 66,900 円/㎡			価格変動要因の	[一般的要因] 人口の減少が続く中、市街地周辺部や住環境良好な住宅地で需要が高まる一方で、調整区域や生活利便性に劣る地域は需要が低い。								
	-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] 既存の住宅地域であり、地域要因の大きな変動はない。								
	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。								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
前橋(県)-23 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)-23	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	46,400 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] 路線価又は倍率	37,000 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		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	前橋市駒形町字南高砂951番13				地積(㎡)	277 ()	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	中規模の一般住宅の多い住宅地域	西6m市道	水道	駒形1km		(その他)
(2)近隣地域	範囲	東150m、西30m、南200m、北200m	標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約20m	規模	300㎡程度、形状 ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	小学校に近い戸建住宅を中心とした住宅地域。	街路	基準方位北6m市道	交通施設	駒形駅南方1km	法令規制
	地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とした地域であり、地域要因の大きな変化はない。今後も現状維持にて推移し、地価は横這い傾向にて推移するものと見込まれる。						
(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	+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	46,400 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	同一需給圏は前橋市の市街地及び市街地周辺の住宅地域で、需要者は前橋市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心である。住宅地では需要堅調地区とそれ以外の地区で地価動向が異なる二極化の傾向が顕著である。近隣地域は市街地周辺部の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、需要は比較的安定している。売買の中心価格帯は土地1,300万円前後、新築住宅3,500万円前後である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については戸建住宅を中心とする住宅地域であり、共同住宅の想定が困難なため適用することができなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、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)公示標準価格	■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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正
	前橋-6						内訳	標準化補正
	公示価格	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [104.9]	[102.0] 100	46,200	内訳	標準化補正
	49,900 円/㎡						内訳	標準化補正
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		内訳	標準化補正
	円/㎡						内訳	標準化補正
(10)対象標準価格等	-1 対象基準地の検討	■継続 □新規	前年標準価格	46,400 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/㎡
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
前橋(県)-24	群馬県	群馬第 1	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	20,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	58,100 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 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	46,000 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		前橋市大利根町二丁目4 3 番 3				地積 (㎡)	345 ()	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 低専 (40, 80)			
	1:1	住宅 S3		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南6m市道	水道、 ガス、 下水	新前橋 3.4km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 150 m、西 180 m、南 70 m、北 70 m				標準的使用		戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 19 m、規模		340 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記 事項	市街地南西方郊外の住宅地 域		街 道 路	基準方位北6m市	交通 施設	新前橋駅 南東方3.4km		法令 規制	1 低専 (40, 80)		
	地域要因の 将来予測		生活利便性や居住環境の比較的良好な区画整然とした住宅地域で、今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。地価は微増もしくは横這い傾向にて推移すると予測する。										
(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 +5.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			58,100 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	同一需給圏は前橋市の市街地南西方を中心とする郊外及び市街地外周部の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした第一次取得者層。生活利便性や居住環境の比較的良好な住宅地域であり、需要は概ね堅調で推移している。市場での中心価格帯は画地規模3 2 0 ㎡程度で土地は1 , 8 0 0 ~ 1 , 9 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は3 , 4 0 0 万円程度である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺には共同住宅は殆ど見受けられず戸建住宅が建ち並び収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、戸建住宅が建ち並び住宅団地で、賃貸用の共同住宅を想定することが現実的でないため収益価格の試算は断念した。よって、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 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-6		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因	街路 -2.0 交通 -1.0 環境 -11.5 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 49,900 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [85.9]	100 [105.0]	58,100						
(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	
	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 58,000 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 [要因] 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。							
	-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 [要因] 既存の住宅地域で、地域要因の大きな変動はない。							
	変動率 年間 +0.2 % 半年間 %					個 別 的 要 因 [要因] 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
前橋(県)-25 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)-25	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	18,500,000 円	1㎡当たりの価格	55,800 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4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	45,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月3日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		前橋市元総社町字屋敷2 1 9 3 番 1 外				地積 (㎡)	332 ()	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)			
	1.5:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅、店舗等が混在する県道沿い地域		北13m県道、東側道	水道、ガス、下水	新前橋 2.2km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 30 m、北 30 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 15 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	県道沿いに形成される住商混在の住宅地域		街路	基準方位北 1 3 m県道	交通施設	新前橋駅 北西方2.2km		法令規制	1 住居 (60, 200)	
	地域要因の将来予測		県道沿いは建物の集積度が高くないが、市街地への接近性や住宅地域としての利便性が良好なことから、やや発展的に推移するものと予測する。									
(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	方位角地			0.0 0.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		55,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		26,600 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		同一需給圏は前橋市街地周辺地域に存する価格中位の住宅地域である。需要の中心は、自己用住宅の取得を目的とする3 0 ～ 4 0 代程度の前橋市在住の勤労者である。市街地に近く周辺に利便施設があるなど、住環境は概ね良好である。市場の中心価格帯は土地で 1 , 0 0 0 万円 ～ 1 , 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 2 , 8 0 0 ～ 3 , 5 0 0 万円程度が取引の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益価格は、賃料が投下資本に見合うような水準にないことからやや低位に求められたと思料する。基準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、代表標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	■ 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +2.0 環境 +47.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 前橋 -12											
		公示価格	$\frac{100.8}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{145.4}$	$\frac{100.0}{100}$	56,000					
		84,800 円/㎡										
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 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			100	100							
		円/㎡	$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	一般的要因 人口の減少が続く中、市街地周辺部や住環境良好な住宅地で需要が高まる一方で、調整区域や生活利便性に劣る地域は需要が低い。							
	■ 継続 □ 新規				地域要因 県道北側で区画整理事業が進捗中であるが、当地域自体は区画整理外であり、大きな変動はない。							
	前年標準価格 55,500 円/㎡				個別的要因 個別的要因に変動はない。							
	-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/㎡									
		変動率	年間 +0.5 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
前橋(県)-26	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	12,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	55,700 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]	45,000 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		前橋市関根町三丁目5番29				地積 (㎡)	217 ()	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	中規模の一般住宅が 多い大字北側の区画 整然とした新興の住 宅地域		南6m市道	水道、 下水	前橋 7km			(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 110 m、西 130 m、南 0 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 20 m、規模		220 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	文教施設や公園等に近い郊 外の住宅地域		街 道 路	基準方位北6m市	交通 施設	前橋駅 北西方7km		法令 規制	1 中専 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		郊外の区画整然とした住宅地域で地域要因に特別な変動はみられず標準的使用は当面現状並にて推移と予測。河川寄り ではあるが住環境良好で人気は根強く需要は安定的に推移と予測。									
(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 +5.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 55,700 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		同一需給圏は前橋市街地北部を中心とする戸建住宅地域の圏域。需要者は前橋市内や周辺市町村からのサラリーマン層が 大半。住環境良好な区画整然とした住宅地域で、文教施設や公園等にも近いことから人気は根強く需給関係は比較的安 定している。土地は1,200万円程度が需要の中心。新築の戸建住宅は2,600～3,000万円程度が需要の中心。									
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当地域は共同住宅も散見される地域であるが、基準地は画地規模が小さく競争力のある賃貸用の共同住宅を想定するこ とは現実的ではないため、収益価格は試算を断念した。そこで居住の快適性を重視する住宅地域でもあり、自用目的で の取引が主で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、多数の信頼性のある取引事 例に基づく比準価格を採用し、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 価格 とし た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-6		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 -2.0 交通 +3.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 49,900 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{89.8}$	$\frac{105.0}{100}$	55,600					
(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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$						
(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 55,700 円/㎡			変 動 状 況 形 成 要 因 の	一般的な [要因] 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地 価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化 が顕著。							
	-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 [要因] 熟成しつつある戸建住宅地域で、特別な地域要因の変動はみ られない。							
	公示価格 円/㎡				個別的 [要因] 個別的要因に変動はない。							
変動率 年間 0.0 % 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
前橋(県)-27 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)-27	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	4,760,000 円	1㎡当たりの価格	24,300 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4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年6月3日	(5)価格の種類	正常価格			
(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	前橋市堀越町1063番3	地積(㎡)	196	法令上の規制等	(都)1住居(60, 200)
	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
	1:1.2	住宅W2	一般住宅の多い大胡支所等に近接した住宅地域	西5m市道	水道、下水	大胡600m
(2)近隣地域	範囲	東30m、西50m、南100m、北50m	標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約15m、規模200㎡程度、形状長方形				
	地域的特性	特記事項	大胡地区中心部に近い既存の住宅地域	街路	基準方位北5.0m市道	交通施設
	地域要因の将来予測	過疎化傾向にある大胡地区で同地区中心部の商業性の低下傾向が続いていることもあり、やや衰退傾向にあると予測する。				
(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	+1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,300 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	同一需給圏は前橋市内のうち赤城山南面に所在する旧郡部の住宅地域。需要の中心は、自己用住宅の取得を目的とする地元地縁者や住宅取得費を抑えたい30～40代の勤労者である。生活利便性に見劣りすることから土地需要は弱い。住宅が建ち並ぶ中心部付近や散発的に行われる住宅分譲地に需要が集まりやすい。市場の中心価格帯は土地は500万円程度、新築戸建物件は1,800～2,500万円程度が取引の中心である。					
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例が得られ、実証性のある価格である。収益還元法は、周辺地域は自用地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格等との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。					
(8)公示価格	□ 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/㎡)
	前橋-2					
	公示価格	[99.8] 100	100 [101.0]	100 [89.1]	[101.0] 100	24,300
	21,700 円/㎡					
(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/㎡)
	伊勢崎(県)-16					
	前年指定基準地の価格	[100.8] 100	100 [101.0]	100 [110.0]	[101.0] 100	24,400
	26,600 円/㎡					
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 □ 新規	前年標準価格	24,600 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/㎡	
	変動率	年間 -1.2 %	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
前橋(県)-28 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
前橋(県)-28	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	3,650,000 円	1㎡当たりの価格	22,800 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3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 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			
(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		前橋市茂木町 3 9 2 番 3				地積 (㎡)	160 ()	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) 1 住居 (60, 200)	
	1.2:1	住宅 W1		中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域		東4m市道	水道、 下水	大胡 950m		(その他) (60, 160)	
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 12 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	大胡地区中心地南方外周部 の住宅地域		街 路	基準方位北 4 m 市 道	交通 施設	大胡駅 南西方950m		法令 規制	(都) 1 住居 (60, 160)
	地域要因の 将来予測		生活利便性や居住環境のやや劣る大胡地区の住宅地域で、今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。人口減少等を 反映して下落傾向にて推移すると予測する。								
(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 <		

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
前橋(県)-29 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)-29	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	2,930,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,600 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4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年6月3日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		前橋市堀越町1597番10				地積 (㎡)	201 ()	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, 200)			
	台形 1:1.5	住宅 W2	一般住宅、農家住宅等が見られる農地の多い住宅地域		東7m市道	水道	大胡 2km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 160 m、南 170 m、北 430 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 18 m、規模		220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	大胡地区郊外に存する傾斜地勢の住宅地域		街路	基準方位北 7.0 m市道	交通施設	大胡駅 北方2km		法令 (都) (70, 200) 規制		
	地域要因の将来予測	過疎化傾向にある大胡地区の中でもより山あいの農家集落地域であり、住宅地需要も限定的と見られることから、衰退傾向にて推移すると予測する。										
(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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 14,600 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	同一需給圏は前橋市内のうち赤城山南面に所在する旧郡部の住宅地域で、特に農家住宅を中心とした地域である。需要の中心は、自己用住宅の取得を目的とする地元地縁者や住宅取得費を抑えたい30～40代の勤労者である。生活利便性に見劣りがすることから土地需要は弱く、取引は散発的となっている。市場の中心価格帯は土地は300～400万円程度、新築戸建物件はほとんど見られない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例が得られ、実証性のある価格である。収益還元法は、周辺地域は自用の戸建住宅が中心であり賃貸需要に乏しいことから、同手法の適用を見送った。基準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格等との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 前橋-2		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 0.0
	公示価格 21,700 円/㎡		[99.8] 100	100 [101.0]	100 [149.4]	[102.0] 100	14,600		街路 0.0	交通 +3.0		
(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	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	伊勢崎(県)-16								交通 0.0	交通 +4.0		
	前年指定基準地の価格		[100.8] 100	100 [101.0]	100 [185.1]	[102.0] 100	14,600		環境 0.0	環境 +78.0		
	26,600 円/㎡								画地 +1.0	行政 0.0		
									行政 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 前年標準価格 14,900 円/㎡				価格変動要因の形成状況	一般的要因		人口の減少が続く中、市街地周辺部や住環境良好な住宅地で需要が高まる一方で、調整区域や生活利便性に劣る地域は需要が低い。				
	-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		既存の住宅地域であり、地域要因の大きな変動はない。				
	変動率 年間 -2.0 % 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	所属分会名	業者名	アカギ不動産鑑定事務所
前橋(県)-30	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	6,460,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,100 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 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 18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		前橋市大前田町1551番35				地積 (㎡)	493	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, 200)						
	1:1.5	住宅 W1	一般住宅、農家住宅、 アパート等が混在 し、農地も見られる 住宅地域	西5m市道	水道	北原 1.3km		(その他)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 150 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 18 m、奥行 約 25 m、規模		450 ㎡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 5.0m市道	交通 施設	北原駅 北西方1.3km		法令 規制	(都) (70, 200)				
	地域要因の 将来予測	宮城地区に位置する住宅地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと予測される												
(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			+1.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			13,100 円/㎡								
	収益還元法		収益価格			4,470 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	同一需給圏は前橋市郊外の住宅地域で、特に宮城地区に存する住宅地域に強い代替関係が認められる。需要者は前橋市及び周辺市町に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が中心である。地価は弱含みではあるものの、市内中心部周辺に位置する住宅地との比較による割安感から一定の土地需要は認められる。市場の中心となる価格帯は土地は600万円前後、新築の戸建住宅は2,000万円前後である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、アパート等の収益物件も散見されるが、基準地が存する地域の賃貸市場においては土地価格に見合う賃料を収受し得ないため、収益価格は低位に求められたと思われる。よって、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定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	□ 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 +5.0 +93.0 0.0 0.0
	伊勢崎(県)-16													
	前年指定基準地の価格 26,600 円/㎡		[100.8] 100	100 [101.0]	100 [204.7]	[101.0] 100	13,100							
(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 13,200 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		人口は減少傾向で推移しているが、景気を持ち直し、緩やかな回復傾向を背景に、住環境の優れる地域を中心として需要は堅調に推移。							
	-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 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]		宮城地区の一般住宅、共同住宅を中心とした住宅地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。							
	変動率 年間 -0.8 % 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	所属分会名	業者名	アカギ不動産鑑定事務所
前橋(県)-31	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	12,800,000 円	1㎡当たりの価格	9,300 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 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 18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		前橋市柏倉町1 6 3 3 番 1				地積 (㎡)	1,376 ()	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, 200)	
	1:1	住宅 W1	農家住宅を主体に小 規模事業所等が混在 し、農地も多い住宅 地域		東6.5m市道、 背面道	水道	大胡 5.5km		(その他) (80, 200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 1,200 m、西 1,200 m、南 300 m、北 700 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 30 m、規模		900 ㎡程度、形状 正方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない		基準方位 北 6 . 5 m市道	交通 大胡駅 北方5.5km	法令 (都) (80, 200)		規制	
	地域要因の 将来予測	宮城地区に位置する住宅地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと 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 <			

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
前橋(県)-32 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)-32	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	5,220,000 円	1㎡当たりの価格	26,500 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7日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 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			
(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		前橋市富士見町時沢字明神2 1 9 6 番 1 4			地積 (㎡)	197 ()	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) 1 中専 (50, 100)			
	1.5:1	住宅 W2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南4.5m市道	水道、下水	前橋 6.9km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 13.5 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	旧郡部の古くからの住宅団地で、新旧の戸建住宅が混在している。	街路	基準方位北 4 . 5 m市道	交通施設	前橋駅 北方6.9km	法令 (都) 1 中専 (50, 100) 規制			
	地域要因の将来予測	旧郡部の古くからの住宅団地であり競争力は相対的に弱く需要はやや弱い。しばらく需要の弱含み傾向は続くものと思われる。地価は弱含み傾向にて推移するものと予測する。									
(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	+3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 26,500 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	同一需給圏は前橋市郊外の住宅地域で、需要者は前橋市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心である。住宅地では需要堅調地区とそれ以外の地区で地価動向が異なる二極化の傾向が顕著である。近隣地域は旧郡部の古くからの住宅団地であり、旧郡部の競争力の相対的弱さを反映して需要は弱含み傾向である。売買の中心価格帯は土地で 5 0 0 ～ 7 0 0 万円程度、新築住宅で 2 , 0 0 0 ～ 3 , 0 0 0 万円程度で規模品等によりばらつきがある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については戸建住宅を中心とする住宅地域であり、共同住宅の想定が困難なため適用することができなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、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	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +7.0 環境 +27.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 渋川-2										
	公示価格 36,600 円/㎡	[99.7] 100	100 [103.0]	100 [137.2]	[103.0] 100	26,600					
(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	対象基準地の標準価格 (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 26,600 円/㎡			価格変動要因	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、物価上昇、金利上昇、中東情勢の影響等による景気の下押しリスクが懸念される。						
	-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 円/㎡				[地域要因] 旧郡部の古くからの戸建住宅団地であり、特筆すべき地域要因の変化は見られず、需要は弱含み傾向で推移している。						
	公示価格 円/㎡				[個別的要因] 特筆すべき個別的要因の変動はない。						
	変動率 年間 -0.4 % 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
前橋(県)-33 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)-33	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	7,540,000 円	1㎡当たりの価格	22,700 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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 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			
(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		前橋市富士見町田島字新井 8 6 7 番 3				地積 (㎡)	332 ()	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) 2 中専 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅の中に公共施設が介在し農地も見られる住宅地域		南東5m市道	水道、下水	前橋 9.5km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地				
	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	近くに公共施設があるが、周辺には依然として農地が多く見られる。		街路	基準方位北 5 m市道	交通施設	前橋駅 北方9.5km	法令規制	(都) 2 中専 (60, 200)	
	地域要因の将来予測	周辺に農地が多くみられる住宅地域で需要は弱い。特筆すべき地域要因の変化は見られず、当面、地価は弱含み傾向にて推移するものと予測する。									
(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 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 22,700 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	同一需給圏は前橋市郊外の住宅地域である。需要者は前橋市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心である。住宅地では需要堅調地区とそれ以外の地区で地価動向が異なる二極化の傾向が顕著である。近隣地域は依然として周辺に農地が多くみられる住宅地域で需要は弱い。売買の中心価格帯は土地は 8 0 0 万円前後、新築住宅は 2 , 0 0 0 万円 ～ 3 , 0 0 0 万円程度で規模品等によりばらつき。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については、賃貸市場の熟成度が低く賃貸需要が見込めないため適用することができなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、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 渋川-2		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +10.0 環境 +46.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 36,600 円/㎡		$\frac{99.7}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{160.6}$	$\frac{103.0}{100}$	22,700				
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +10.0 環境 +46.0 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の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 22,900 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 円/㎡ 公示価格 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、物価上昇、金利上昇、中東情勢の影響等による景気の下押しリスクが懸念される。					
						[地域要因] 周辺に農地が多くみられる住宅地域で、特筆すべき地域要因の変化は見られず、需要は弱い状態が続いている。					
						[個別的要因] 特筆すべき個別的要因の変動はない。					
変動率 年間 -0.9 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)-34	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	9,530,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,700 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 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		前橋市富士見町原之郷字諏訪場 1 5 7 2 番 2				地積 (㎡)	332 ()	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 , 200)			
	1:1.5	住宅 W1	一般住宅のほかに店 舗・事業所等が見ら れる県道沿いの住宅 地域	西8.6m県道	水道、 下水	前橋 7.3km			(その他) 特定用途制限地域			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 150 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 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形							
	地域の特性	特記 事項	小学校に近い県道沿いの住 宅地域であるが、周辺には 農地も多く見られる。	街 路	基準方位北 8 . 6 m 県道	交通 施設	前橋駅 北方 7.3km		法令 規制	(都) 特定用途制限地域 (70 , 200)		
	地域要因の 将来予測	県道沿線の住宅地域で用途の多様性は見られるが周辺には農地が多く見られ熟成度はやや劣る。当面、地価は弱含み傾 向にて推移するものと予測する。										
(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 					

鑑 定 評 価 書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日提出
前橋(県)-35 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	
前橋(県)-35	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士	石川 直美
鑑定評価額		14,500,000 円		1 m ² 当たりの価格	62,200 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 3 日	(6)路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	49,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 16 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		前橋市大友町二丁目 1 0 番 3 3				地積 (㎡)	233 ()	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	住宅 W2	一般住宅にアパートも見られる区画整然とした住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	新前橋 1.3km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 80 m、南 100 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 15.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 233 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	地域的特性	特記事項	一般住宅、アパート等が集積する交通・生活利便性の高い住宅地域。		街路	基準方位 北 6.0 m市道	交通施設	新前橋駅 北東方1.3km	法令規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の将来予測	今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、需要は堅調だと予測される。景気は改善傾向に有り、利便性の良好な地域の地価の上昇傾向は続くと予測される。										
(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 62,200 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	同一需給圏は前橋市の市街地及びその周辺の圏域で戸建住宅を中心とする住宅地域。需要者は前橋市在住者が多く、市外転入者は少ない。県内経済は回復傾向に有り不動産需要も堅調に推移しているが、利便性、居住環境により地価の二極化傾向は顕著となっている。その中で利便性等が良好な地域の需要は継続的に推移しており、地価は上昇傾向を示している。市場の中心となる価格帯は土地が 1, 5 0 0 万円前後、新築戸建で 3, 0 0 0 ~ 4, 0 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	比準価格は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選択し比準を行った実証性の有る価格である。収益価格は、基準地の存する地域が戸建住宅中心の地域であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域であるため求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域である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通り決定した。											
(8) 公示価格	■ 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 0.0	
	標準地番号 前橋-12							交通 0.0	交通 0.0			
(9) 指定からの検討	公示価格	[100.8]	100	100	[100.0]	62,100	内訳	環境 0.0	環境 +31.0			
	84,800 円/㎡	100	[105.0]	[131.0]	100			画地 +5.0	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	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 0.0	
	前橋(県)-4							交通 0.0	交通 0.0			
	前年指定基準地の価格	[101.5]	100	100	[100.0]	62,100		環境 0.0	環境 +31.0			
	84,200 円/㎡	100	[105.0]	[131.0]	100			画地 +5.0	行政 0.0			
								行政 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 前年標準価格 61,500 円/㎡			価格変動要因の	[一般的要因]	景気は回復傾向だが不確定要素も存在する。前橋市の人口は微減傾向だが利便性住環境等が良好な住宅地の需要は堅調に推移している。						
	-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]	近隣地域の地域要因の変動は特に無いが良好な居住環境により地価は上昇傾向を示している。					
							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 +1.1 % 半年間 %											