

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社
高崎(県)5-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	75,600,000 円	1㎡当たりの価格	300,000 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 7日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	235,000 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		高崎市檜物町162番				地積 (㎡)	252 ()	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		商業 (80, 600) 準防			
	2:1	店舗兼事務所 R C 6	中低層の店舗、事務所等が混在する駅前 通りの商業地域		南28m県道	水道、 ガス、 下水	高崎 550m		(その他) (地区計画等) (90, 600)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 80 m、北 50 m				標準的使用	中層店舗事務所併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 12 m、規模		250 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	J R 高崎駅西口に比較的 近接する商業地域		街路 2 8 m 県道	交通施設	高崎駅 西方550m		法令 規制	商業 (地区計画等) (90, 600) 準防		
	地域要因の 将来予測	商業施設の連担性は高く、商況は安定している普通商業地域で、特に大きな変動はなく、今後も現状維持にて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)	最も有効使用の判定	中層店舗事務所併用地					(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	比準価格		306,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		182,000 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	同一需給圏は高崎市の中心商業地及び外周部の商業地域。需要者の中心は事業を目的とした県内外の法人及び地元個人事業者。商業施設の連担性は高く、商況は安定している普通商業地域であり、供給が少ないこと等から需要は堅調である。画地規模や取引価格はまちまちであり、市場での中心価格帯の把握は困難な状況である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺には貸店舗、貸事務所も見受けられ収益性が重視される地域であり賃貸市場の成熟の程度は概ね普通である。しかしながら、現在の賃貸市場に於いては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。なお、取引は賃貸よりも自用目的が多く信頼性のある事例を収集し得た。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量するとともに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 高崎5-2	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 -1.0	
	公示価格 302,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [102.5]	[100.0] 100	301,000			交通 0.0		交通 0.0	
(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	環境 0.0	地域 要因	環境 +3.5	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				画地 0.0		行政 0.0	
(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 289,000 円/㎡		価格 変動 状況 形成 要因 の		[一般的 要因]	景気は回復傾向にあるが先行き不透明。県内随一の商業都市で交通の要衝。人口は微減傾向。環境や利便性等の良否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]	中低層の店舗、事務所等が混在する駅前通りの商業地域で、需要は堅調。特に大きな変動はない。					
	変動率 年間 +3.8 % 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	所属分科会名	業者名	㈱岡田不動産鑑定事務所
高崎(県)5-2	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰
鑑定評価額	212,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	303,000 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 9日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	235,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 4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		高崎市栄町3番5外 「栄町2-10」				地積 (㎡)	699 ()	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		商業 (80, 600) 準防				
	1.5:1	事務所 S5		中層の事務所ビル、 マンション、医院の ほか店舗も見られる 商業地域	東14m市道	水道、 ガス、 下水	高崎 430m		(その他) (地区計画等) (70, 600)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 60 m、北 40 m				標準的使用	中層事務所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 31.0 m、奥行 約 22.5 m、規模 700 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	高崎駅東口の再開発等の影 響が及ぶ幹線背後の商業地 域		街 路	14.0m市道	交通 施設	高崎駅 東方430m		法令 規制	商業 (地区計画等) (80, 600) 準防		
	地域要因の 将来予測	駅東口圏域の再開発等の影響により地域が活性化し、需要は旺盛であるが、供給は極めて少ない。今後とも地域は発展 傾向にあり、地価も上昇傾向で推移するものと予測する。											
(3)	最有効使用の判定		中層事務所地				(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		309,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		183,000 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	同一需給圏は高崎駅徒歩圏内の商業地域と把握した。需要者の中心は、地元事業者、県外からの支店・営業所設置目的 の大手企業、投資目的等の個人・法人が多い。業務地域的な位置づけであり、区画も良好であることから、引合いは強く、 取引等に過熱感も見られる。需要規模、業種等が多様なため、市場での需要の中心となる価格帯の把握は困難である。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格は、地価に 見合った賃貸水準が形成されてないこと等により低位に試算された。比準価格については、各事例とも適切に比準され ており、実証性が高い。よって、市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基準地と 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 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	0.0	街路	+2.0
	高崎(県)5-4									交通	0.0	交通	-1.0
	前年指定基準地の価格 297,000 円/㎡		[103.7] 100	100 [100.0]	100 [101.5]	[100.0] 100	303,000			環境	0.0	環境	+0.5
(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 292,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	人口約36万人を擁する中核市。高崎駅を中心に大規模な商業施設、公共施設等が集積し、北関東を代表する都市として 発展している。						
	-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]	東口の駅徒歩圏では、分譲マンションや賃貸マンションの建 設が盛んに行われている。					
	変動率 年間 +3.8 % 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	有限会社君島不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-3	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸
鑑定評価額	22,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	82,300 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 6日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	66,000 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		高崎市本町2 8 番 2 外				地積 (㎡)	273 ()	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		商業 (80 , 400) 防火		
	台形 1:2	店舗 R C 2		小売店舗のほか事務所、 営業所等が混在 する商業地域		北20m国道		水道、 ガス、 下水	高崎 1.6km	(その他) 居住誘導区域内 (100 , 400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 250 m、南 20 m、北 70 m				標準的使用	2 階建程度の店舗、事務所併用地					
	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	市街地中心部の繁华性に乏 しい既成商業地域		街 路	2 0 m 国道		交通 施設	高崎駅 北西方1.6km		法令 規制	商業 居住誘導区域内 (100 , 400) 防火
	地域要因の 将来予測	市中心部の既成商業地域で、繁华性に乏しいものの、活性化に向けた取り組みにより新規出店も見られる。中心商業地域の地価上昇の影響から近隣地域の地価はやや強含みで推移することが予測される。										
(3)	最有効使用の判定	2 階建程度の店舗、事務所併用地						(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				83,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格				43,600 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	同一需給圏は高崎市中心部の既存商業地域。需要者層は小規模な法人や個人事業者が中心である。当地域はＪＲ高崎駅からやや離れているため人通りが少なく、商勢の衰退傾向が続いたが、近年は小規模な飲食店が複数出店するなど繁华性がやや回復している。なお、当地域における取引はほとんど見られないことから、取引の中心となる価格帯は見いだせない状況である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	類似の取引事例から判断して、求められた基準価格は地域の地価水準を示すものと思料される。一方、収益価格は低位に求められたが、家賃水準の不確実さや、テナントの動向が弱く空店舗が多いことなどを考慮すると、収益価格は精度に劣るものと思料する。よって、商業地域の取引事例を基に求められた基準価格にウエイトを置き、収益価格を比較考量し、さらに代表基準地等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 基準地番号 高崎5-3	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 -4.0	
	公示価格 87,000 円/㎡	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [107.2]	[100.0] 100	82,300			交通 0.0		交通 +2.0	
(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	環境 0.0	地域 要因	環境 +9.5	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				画地 0.0		行政 0.0	
(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 81,700 円/㎡			価格 変動 要因 の 状況								
	-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 基準地番号											
	公示価格 円/㎡											
	変動率 年間 +0.7 % 半年間 %											
	[一般的 要 因] 県内最大の商業都市で、高崎駅周辺は繁华性が高く、地価は 上昇傾向にある。住宅地は生活利便性の高低により二極化が 進んでいる。											
	[地 域 要 因] 近年は飲食店や書店が出店し、小規模なイベントも開催され るなど、町ぐるみで活性化に取り組んでいる。											
	[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	株式会社 南陽舎
高崎(県)5-4	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	58,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	308,000 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 6日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	240,000 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		高崎市連雀町7番2				地積 (㎡)	191 ()	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		商業 (80, 600) 準防				
	1:2	店舗兼事務所 S 5F1B		店舗兼事務所ビル、 小売店舗が建ち並び 商業地域		北16m市道	水道、 ガス、 下水	高崎 610m		(その他) (地区計画等) (90, 600)				
(2) 近隣 地域	範囲		東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 40 m				標準的使用		中層店舗事務所併用地					
	標準的画地の形状等			間口 約 10.0 m、奥行 約 20 m、規模			191 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性		特記 事項	中心部に近い古くからの商店や共同住宅等が混在する 商業地域		街 路	1 6 . 0 市道	交通 施設	高崎駅 北西方610m		法令 規制	商業 (地区計画等) (90, 600) 準防		
	地域要因の 将来予測		市中心部に近い商業地であり、各種飲食店や物販店等が建ち並び、繁華性が高い。今後も、一定の繁華性を維持しつつ推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ						(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		比準価格				310,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格				183,000 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、高崎市内の商業地域一円であるが、特に代替競争等の関係が強いのは、高崎市中心部の商業地域である。需要者の中心は群馬県内の事業者が中心であるが、投資目的の個人及び法人が見受けられる。取引は少なく、また取引目的も多様であるため、市場の中心価格帯は把握困難である。													
(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、同一需給圏内の多数の取引事例を採用し、当該事例に適切な補修性を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的な価格であり、説得力を有している。収益価格は、地価に見合った賃料水準が形成されていないこと等により低位に試算された。以上より、市場の実態を反映した比準価格を重視し、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 高崎5-2		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 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 0.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 302,000 円/㎡		[102.0] 100	[100] [100.0]	[100] [100.0]	[100.0] 100	308,000		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 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(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	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			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	
(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 297,000 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 要因	県内の土地価格については2極化が進んでいる。需要が集中し地価が上昇する地域と過疎化が進行し地価の下落が止まらない状況がある。							
	-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	駅から近い商業地域で、店舗・事務所が集積している。近年は高層共同住宅も見られ、底堅い需要がある。							
	変動率 年間 +3.7 % 半年間 %					個別的 要因	特段の変動要因はない。							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
高崎(県)5-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社
高崎(県)5-5	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	116,000,000 円		1㎡当たりの価格	204,000 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7日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	150,000 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		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		高崎市鶴見町 3 番 1 2				地積 (㎡)	567 ()	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		商業 (80, 400) 準防		
	台形 1:1.5	店舗 S 6		店舗、事務所、マンション等が混在する駅周辺の商業地域		西16m市道、南側道	水道、ガス、下水	高崎 300m		(その他) (100, 400)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 50 m、北 50 m					標準的使用	中層店舗事務所併用地				
	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 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	J R 高崎駅西口に近接する商業地域		街路	1 6 m市道		交通施設	高崎駅 南方300m	法令規制 商業 (100, 400) 準防		
	地域要因の将来予測	商業施設の連担性は高く、商況は安定している普通商業地域で、特に大きな変動はなく、今後も現状維持にて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	中層店舗住宅併用地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地	+5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 208,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 124,000 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	同一需給圏は高崎市の中心商業地及び外周部の商業地域。需要者の中心は事業を目的とした県内外の法人及び地元個人事業者。商業施設の連担性は高く、商況は安定している普通商業地域であり、供給が少ないこと等から需要は堅調である。画地規模や取引価格はまちまちであり、市場での中心価格帯の把握は困難な状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には貸店舗、貸事務所も見受けられ収益性が重視される地域であり賃貸市場の成熟の程度は概ね普通である。しかしながら、現在の賃貸市場に於いては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。なお、取引は賃貸よりも自用目的が多く信頼性のある事例を収集し得た。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量するとともに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) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 高崎5-2		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 302,000 円/㎡		$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{158.5}$	$\frac{105.0}{100}$	204,000		交通 0.0		交通 -1.0	
(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 +58.5		
							画地 0.0		行政 +1.0			
							行政 0.0		その他 0.0			
							その他 0.0					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 197,000 円/㎡			価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	景気は回復傾向にあるが先行き不透明。県内随一の商業都市で交通の要衝。人口は微減傾向。環境や利便性等の良否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]	店舗、事務所、マンション等が混在する駅周辺の商業地域で、需要は堅調。特に大きな変動はない。					
							[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 +3.6 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
高崎(県)5-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
高崎(県)5-6	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	23,200,000 円		1㎡当たりの価格	88,200 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 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	73,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 9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		高崎市中紺屋町 2 2 番 1 外				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		商業 (80, 400) 準防			
	1:4	店舗兼住宅 W2	小売店舗、飲食店等 が建ち並ぶ既存の商 業地域		東7.8m市道	水道、 ガス、 下水	高崎 1km		(その他) (90, 400)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 20 m、南 70 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 m、奥行 約 25 m、規模		250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	7 . 8 m市道	交通 施設	高崎駅 北西方1km		法令 規制	商業 (90, 400) 準防	
	地域要因の 将来予測		旧来からのアーケード街として栄えたかつての中心的既存商業地域であるが、夜の街の飲み屋以外のテナント需要は少ない。建物も古いものが多く、賃料の増額も困難だが、土地の潜在的需要は根強い。									
(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	比準価格		93,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		47,400 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		同一需給圏は高崎市中心部の普通商業地域である。需要の中心は地元地縁者を中心とした個人事業主や不動産業者が見込まれる。高崎駅周辺の発展傾向の流れからは取り残されてはいるが、小規模の飲食店等を中心に一定のテナント需要がある。しかし建物が古いものが多く、賃料の増額は困難。反面、一定の規模があればマンションとしての需要が見込まれる。市場の中心価格帯は、画地規模や建物等によりまちまちであり、主たる価格帯が見いだせない状況である。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		収益価格は、募集賃料と成約賃料との乖離も見られるなど、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等から比準価格に比較して低めに試算された。一方、比準価格は市内の商業地域に存するものを中心に規範性の高いものを採用して得られ説得力を有する。以上のことから比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、さらに前年基準地価格等との変動率も考慮し、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 高崎5-8		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 +2.0 交通 -2.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 91,600 円/㎡		[100.9] 100	100 [102.0]	100 [103.0]	[100.0] 100	88,000					
(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 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 年 象 標 準 価 格 等 の 前 後 対 比	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 86,100 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因	県内景気は、一部に弱めの動きがみられるが、緩やかに回復している。住宅投資は、弱めの動きとなっている。					
	-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 高崎5-3 公示価格 87,000 円/㎡					地 域 要 因	昼と夜とで地域性が変化するエリアである。スズランがさやもーるに移転してきたが、顧客の流れに変化は見られない。					
						個 別 的 要 因	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	+2.4 %	半年間		+1.4 %						

鑑 定 評 価 書 （令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 10日提出
高崎(県)5-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士星事務所
高崎(県)5-7	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額		25,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	71,000 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 8日	(6)路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	56,000 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		高崎市八千代町一丁目 1 2 番 9 「八千代町 1 - 1 2 - 8」				地積 (㎡)	362 ()	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 S 2	店舗、事務所ビル等 が建ち並ぶ県道沿い の近隣商業地域		南東16m県道	水道、 ガス、 下水	高崎 1.9km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 280 m、西 150 m、南 100 m、北 20 m					標準的使用	低層店舗事務所併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 23.0 m、規模					350 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	区画整理済みの幹線道路沿 い商業地域		街 路	1 6 . 0 m 県道	交通 施設	高崎駅 西方1.9km		法令 規制	近商 (80, 200)		
	地域要因の 将来予測		背後住宅地における需要の増加や周辺地域の熟成を背景に、地域の不動産市場は底堅く、今後も周辺住宅地の需要に下 支えされ、地価は上昇基調で推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地						(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		比準価格									72,400 円/㎡	
	収益還元法		収益価格									44,600 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	同一需給圏は高崎市内の商業地域及び商住混在地域である。主たる需要者は、店舗、事務所等の利用を目的とする個人 事業者又は地元企業である。土地区画整理により街区が整備された幹線道路沿いに位置し、街区条件及び道路条件の良 さを背景に、店舗、事務所等の需要は底堅い。背後住宅地の需要増加等もあって、不動産市場は上昇基調で推移して いる。市場における中心的価格帯は、規模、位置、利用目的等により多様であるため把握は困難である。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は収益性を重視する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こと等から比準 価格に比較して低めに試算された。従って、多数の取引事例から求められた客観性を有し実証的である信頼性の高い比 準価格を標準とし、収益価格を比較考量して上記のとおり鑑定評価額を決定した。尚、当該決定額は代表標準地との均 衡が得られており妥当である。												
(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 高崎5-7		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 -1.0 交通 -3.0 環境 +10.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 74,500 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [105.6]	[100.0] 100	71,000						
(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 70,000 円/㎡				価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要因] 交通網の拠点都市であり県内随一の商業都市。高崎駅周辺等 を中心に地価上昇が進むが、旧郡部等では衰退も見られ二極 化傾向にある。							
	-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] 背後住宅地の需要増加等を背景に、店舗、事務所等の需要は 堅調に推移している。							
						[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +1.4 % 半年間 %												

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
高崎(県)5-8 宅地-1

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	
高崎(県)5-8	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	石田 寛
鑑定評価額	66,700,000 円		1㎡当たりの価格		87,700 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]	71,000 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		高崎市飯塚町字問屋町前1 1 2 4 番				地積 (㎡)	760 ()	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	店舗兼事務所 S5		中層の事務所ビル、小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域		西20m市道	水道、ガス、下水	高崎問屋町 1km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 700 m、北 50 m				標準的使用	中層店舗事務所併用地						
	標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	比較的熟成度の高い幹線市道沿いの路線商業地域		街路	2 0 m市道	交通施設	高崎問屋町駅 西方1km		法令規制	近商 (80, 200)		
	地域要因の将来予測		カーディーラーやガソリンスタンドのほか、中低層の店舗事務所が建ち並ぶ路線商業地域である。近年では事業所や店舗の新築も見られ、熟成度が増しているため、地価はやや強含み傾向にあると予測される。										
(3) 最有効使用の判定	中層店舗事務所併用地						(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		比準価格 89,500 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 53,400 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		同一需給圏は高崎市内に存する幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域である。主な需要者はロードサイド型店舗を展開する法人及び地元資本の事業者等である。当該地域は比較的交通量が多く、高崎卸商社街やＪＲ高崎問屋町駅にも近く利便性が良好であるため、オフィスビル等の需要が高まるなど業態の変化も見られる。借地利用形態が多く、供給が少ないため、市場の取引形態は様々で中心となる価格帯は見出しにくい状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域内は店舗、店舗併用住宅等が建ち並び、収益性を重視する商業地域ではあるものの、地方都市である高崎市に存する商業事業者向け賃貸市場成熟の程度が低いため適正賃料は見出しにくい。一方、比準価格は同一需給圏内の取引時点が比較的新しい規範性の高い事例から求められており説得力を有する。よって、信頼性の高い比準価格を標準とし、想定要素を含む収益価格を関連づけ、更に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 高崎5-7		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 +1.0 環境 -13.5 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 74,500 円/㎡		$\frac{100.7}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{85.6}$	$\frac{100.0}{100}$	87,600						
(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 85,400 円/㎡				価格変動要因の形成	一般的要因 県内随一の商業都市で県下第1位の人口を有する。新幹線、高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性が高まっている。							
	-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 円/㎡					地域要因 ほぼ熟成した商業地域であるが、事業所の新設のほか中層のオフィスビルも建築されるなど、やや利用形態に変化が生じている。							
	公示価格					個別的要因 個別的要因に変動はない。							
変動率		年間 +2.7 %	半年間 %										

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
高崎(県)5-9	群馬県	第 2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年
鑑定評価額	36,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	74,200 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 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	62,000 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		高崎市江木町字観音沖6 2 2 番 4				地積 (㎡)	488 ()	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)	
	台形 1:1.2	店舗 S1		小売店舗、飲食店、 銀行等が建ち並ぶ路 線商業地域		北西25m県道、 背面道	水道、 ガス、 下水	高崎 1.8km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 200 m、南 30 m、北 50 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 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記 事項	県道沿いの小売店舗等を中 心とする商業地域		街 路	2 5 m県道	交通 施設	高崎駅 北東方1.8km		法令 規制	近商 (80, 200)
	地域要因の 将来予測	当該地域は、小売店舗等を中心とする路線商業地域で、商況の変化は乏しいものの、周辺地域の地価上昇等を背景に、 地価は強含み傾向で推移している。当面は、現状維持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	形状 二方路	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 75,600 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 46,900 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、高崎市中心部の路線商業地域及び普通商業地域であり、主な需要者は、地場の中小企業や個人事業者と 考えられる。当該地域は、幹線道路沿いで交通量が多く、商況に大きな変化は見られないものの、周辺地域の地価上昇 等を背景に、需要は堅調に推移している。なお、当該地域における取引は画地規模等によりまちまちで、市場の中心価 格帯は見い出せない状況にある。										
(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、周辺類似地域等の複数の取引事例から求められた実証的で信頼性の高い価格である。一方、収益価格は、 近隣地域における賃貸市場の熟成度が低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低位に試算され たと考えられる。よって、実証的で信頼性の高い比準価格を重視して収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を 踏まえて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 高崎5-13	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 -2.0 交通 +1.0 環境 +17.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 84,900 円/㎡	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [115.8]	[100.0] 100	74,200					
(9) 指定 から の検 討	指定基準地番号 高崎(県)5-10	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 -3.0 環境 +6.5 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 74,000 円/㎡	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [101.2]	[100.0] 100	74,100					
(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 73,000 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因]	県内随一の商業都市。JR高崎駅周辺を中心とする開発等により利便性の向上が見られ、特に中心部の土地需要は根強いものがある。					
	-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]	商況に変化は乏しく、地域要因に特段の変化は見受けられないが、周辺地域の地価上昇等を背景に、需要は堅調に推移している。					
	変動率 年間 +1.6 % 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	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-10	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	9,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	75,000 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 7日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	60,000 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		高崎市飯塚町字島前 1 5 5 4 番 3				地積 (㎡)	120 ()	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)				
	1.2:1	店舗兼住宅 W2	低層の小規模店舗が 建ち並ぶ路線商業地 域	南東10m県道	水道、 下水	高崎問屋町 720m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 600 m、北 600 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 10 m、奥行 約 12 m、規模		120 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	県道沿いの近隣型路線商業 地域	街 路	1 0 m県道	交通 施設	高崎問屋町駅 南方720m		法令 規制	近商 (80, 200)		
	地域要因の 将来予測		交通量の多い主要幹線道路沿いであるが、特筆すべき商業施設はなく繁華性は低いことから、出店意欲は低い。しかし、景気回復に加え、背後住宅地の需要の増大による地価上昇の影響もあり、地価は上昇傾向にある。									
(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	ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			76,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格			43,600 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	同一需給圏は高崎市市街地周辺の幹線道路沿いの路線商業地域及び周辺の普通商業地域である。需要の中心は店舗等の経営を目的とする個人事業主や法人が見込まれる。繁華性は低く、近年は住宅への転用も見られるものの、交通量が多いことから、土地需要は底堅いが、特筆すべき商業施設はなく、現状維持傾向で推移している地域である。市場の中心価格帯は、画地規模や建物等によりまちまちであり、主たる価格帯が見いだせない状況である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内に存する実際の取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、土地に帰属する純収益を把握し求めたものであるが、近隣地域では土地価格に見合う賃料を徴収できず、いわゆる元本と果実との間にみられる相関関係が希薄となる傾向にある。よって、実証性の高い比準価格を中心に、収益価格を関連付け、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 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 年の 標準 価格 等か の 検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 74,000 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 要 因 県内最大の人口を有する。交通拠点性を活かし高崎駅周辺では開発が進むが、利便性の劣る郊外は人口減少等により低迷が続いている。						
	-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 高崎5-7 公示価格 74,500 円/㎡					地 域 要 因 交通量の多い県道沿いの商業地であるが、商勢はやや弱く、最近では住宅地への移行も見られる。						
	変動率 年間 +1.4 % 半年間 +0.7 %					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	菅谷不動産鑑定事務所
高崎(県)5-11	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	6,560,000 円	1 m ² 当たりの価格	48,600 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]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 9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						高崎市新町字笛木境 2 2 7 1 番 4				地積 (㎡)	135 ()	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			商業 (80, 400)		
	1:2	店舗兼住宅 W2		小規模小売店舗が建 ち並ぶ商業地域		南東18m県道		水道、 ガス、 下水		新町 300m			(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 220 m、西 50 m、南 120 m、北 120 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 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	特にない			街 路	1 8 m県道		交通 施設	新町駅 北東方300m			法令 規制	商業 (80, 400)	
地域要因の 将来予測		同一路線沿いの群馬銀行が閉鎖されやや商況が弱まったが、背後の住宅地の需要増に下支えされ地価は横ばいで推移している。													
(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	ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		49,700 円/㎡										
	収益還元法		収益価格		26,100 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		同一需給圏は高崎市及び周辺市町の商業地域及び商住混在地域である。閉鎖店舗の跡地が住宅となる等、住宅地への移行も一部見られる。主たる需要者層は店舗又は併用住宅を目的とする個人及び店舗等を目的とする地元法人等である。商圏は小さく地元住者が大半で他からの集客力は弱いため、テナント需要は弱いものの、土地需要の潜在的な需要は高いものと見られる。取引が少なく取引目的も多様であるため、市場の中心的価格帯の把握はやや困難である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		商況の衰退により閉鎖店舗も多く、住宅も目立ち始め貸物件は殆ど見ることができず、多くは自用であるために賃貸市場は十分に成熟していない。そのため賃貸を前提とした収益価格は低く試算された。既存の店舗等は概ね自己利用されていることから、自己利用目的で取引された事例から求めた比準価格は市場行動と合致しており実証性を有する。従って比準価格を標準とし、収益価格を比較考量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 準 と し た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 高崎5-7		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 0.0	街路 -1.0		
		公示価格 74,500 円/㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [154.1]	[100.0] 100	48,600			交通 0.0	交通 0.0			
(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	環境 +60.5			
		前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				画地 0.0	行政 -3.0			
(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 48,600 円/㎡			価格形成要因の 変動状況	[一般的] 県内景気は、一部に弱めの動きがみられるが、緩やかに回復している。住宅投資は、弱めの動きとなっている。									
		-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] 群馬銀行が閉鎖になったが、駅前通りの優位性を有することから潜在的な土地需要は高い。									
		変動率 年間 0.0 % 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10日提出
高崎(県)5-12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱岡田不動産鑑定事務所
高崎(県)5-12	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰
鑑定評価額	51,300,000 円		1㎡当たりの価格	74,600 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9日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	59,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月17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		高崎市下之城町字北176番7外				地積 (㎡)	688	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) (その他) 特別業務地区			
	1:1.5	店舗 W1		店舗、事務所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域		南25m国道	水道、下水	高崎 2.7km					
(2) 近隣地域	範囲	東 320 m、西 380 m、南 60 m、北 50 m				標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 35 m、規模		700 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	国道17号線沿いの飲食店舗を中心とした商業地域		街路 25.0 m国道	交通施設	高崎駅 南東方2.7km		法令規制	準工 特別業務地区 (60, 200)			
	地域要因の将来予測	国道17号沿いに店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域で、周辺を含む土地の利用形態に変化はなく、当面は現状維持傾向で推移することが予測される。											
(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	ない					
(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				39,500 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		同一需給圏は高崎市内の路線商業地域と把握した。同一需給圏は、高崎市の幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者の中心は地元の物販、飲食等の事業者を中心に、県外の大手チェーン店舗等法人等も参入している。事業用定期借地権設定による事業展開が主流で、当該路線における取引は少ないが、交通量は多く潜在的な需要の高い地域である。市場の中心的価格帯は取引目的、規模等が多様化しており、把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。当該地域における事業用の賃貸市場の成熟度は低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことから、収益価格は低位に査定された。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を参酌し、代表標準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 高崎5-7		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		
	公示価格 74,500 円/㎡		$\frac{100.5}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[100.5]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	74,500		交通 0.0		交通 0.0		
(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 +1.5		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$	画地 0.0		行政 +1.0				
									行政 0.0		行政 +1.0		
									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 前年標準価格 73,800 円/㎡				価格変動要因の	一般的要因 人口約36万人を擁する中核市。高崎駅を中心に大規模な商業施設、公共施設等が集積し、北関東を代表する都市として発展している。 地域要因 国道沿いで交通量が多く、店舗、事業所等が建ち並ぶ路線商業地域である。背後住宅地の人口も増加傾向で、地価は上昇傾向である。 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 +1.1 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
高崎(県)5-13 宅地-1

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	
高崎(県)5-13	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	石田 寛
鑑定評価額	5,040,000 円		1㎡当たりの価格		28,300 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 7日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	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	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		高崎市吉井町吉井字通町75番1				地積 (㎡)	178 ()	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)近商 (80, 200)		
	不整形 1:4	店舗兼住宅 W2		中小規模店舗併用住宅が建ち並ぶ国道沿いの商業地域		北9m国道	水道、 下水	吉井 600m		(その他)		
(2)近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 30 m、北 50 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 7 m、奥行 約 25 m、規模 170 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記 事項	旧吉井町中心部の近隣商業 地域		街 路	9 m 国道	交通 施設	吉井駅 南東方600m		法令 規制	(都)近商 (80, 200)	
	地域要因の 将来予測		古くから吉井町の中心的な商業地域として形成されていたが、商況は長期衰退傾向にあり、駐車場確保の困難性等から徐々に住宅地へと移行していくものと予測する。									
(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	形状 -3.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 28,900 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 14,100 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		同一需給圏は旧吉井町を中心とする高崎市内及び近隣市町の商業地域・商住混在地域である。需要者は、事務所・店舗や併用住宅としての利用を目的とした個人及び小規模法人が中心と認められる。旧郡部の既成商業地域では収益性の低下が続き、空き店舗の増加等により空洞化が進行し、不動産市場は低迷している。このため、取引は乏しく、市場の中心価格帯は見いだせない。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は、周辺類似地域内の複数の取引事例から求められた実証的で信頼性の高い価格である。一方、収益価格は近隣地域における賃貸市場の熟成度が低く、土地価格に見あう賃貸水準が形成されていないため、低位に試算されたと考えられる。よって実証的で信頼性の高い比準価格を重視して収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8)公示標準価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 甘楽5-1		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 -21.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 23,800 円/㎡		[99.6] 100	100 [100.0]	100 [81.6]	[97.0] 100	28,200					
(9)指定からの 基準地検討	指定基準地番号 富岡(県)5-1		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 34,700 円/㎡		[98.8] 100	100 [100.0]	100 [117.5]	[97.0] 100	28,300					
(10)対 象 基 準 地 の 前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 28,700 円/㎡				価格 変 動 状 況 の 要 因	一般的 要因 県内随一の商業都市で県下第1位の人口を有する。新幹線、高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性が高まっている。						
	-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 郊外大型店への顧客流失等により、商況は衰退傾向にあり、需要は低迷している。						
	変動率 年間 -1.4 % 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10日提出
高崎(県)5-14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社君島不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-14	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸
鑑定評価額	29,900,000 円		1㎡当たりの価格	52,000 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6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	39,000 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		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		高崎市菅谷町字滝社 1 1 5 番 1 外				地積 (㎡)	575 ()		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)	
	台形 2:1	工場 S1		店舗、営業所、小工場等が混在する県道沿いの地域		南10m県道、東側道	水道	新前橋 3km		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 400 m、西 250 m、南 30 m、北 0 m					標準的使用	低層店舗事務所併用地			
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 20 m、規模		600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	交通量が多い郊外の沿道地域		街路	1 0 m県道		交通施設	新前橋駅 西方3km		法令 準工 (60, 200) 規制
	地域要因の将来予測		当地域は大型商業施設や営業所等が立地する沿道地域で、土地利用に大きな変化は見られないが、背後地の住宅地価格上昇により、地価はやや強含み傾向で推移することが予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 52,800 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 30,600 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		同一需給圏は高崎市郊外を中心とする路線商業地域及び沿道地域。需要者の中心は、比較的小規模な店舗や営業所等の利用を目的とする法人または個人事業者等である。近隣地域内には大型店舗（スーパー）が立地し、隣接地域には昨年ドラッグストアも進出したが、需給動向や土地利用に大きな変化は見られない。なお、取引が少ないため市場での中心となる価格帯の把握は困難である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益価格は賃貸市場の成熟度が低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと及び賃貸需要の減退等により低位に試算された。同一需給圏においては、周辺地域や類似地域等における実際の取引価格を指標に価格が決定されることが一般的である。よって、市場の実態を反映した比準価格にウエイトを置き、収益価格を比較考量し、さらに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) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 高崎5-7		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 74,500 円/㎡		$\frac{100.7}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{147.0}$	$\frac{102.0}{100}$	52,100		交通 0.0		交通 +7.0
(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 +36.0
									画地 0.0		行政 +1.0
									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 前年標準価格 51,800 円/㎡				価格変動要因の	一般的要因 県内最大の商業都市で、高崎駅周辺は繁華性が高く、地価は上昇傾向にある。住宅地は生活利便性の高低により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 当地域の土地利用に大きな変化はなく、また特出すべき地域変動要因も見られないため、地価は安定的に推移している。					
						個別的要因 個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 %								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
高崎(県)5-15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
高崎(県)5-15	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	33,100,000 円	1㎡当たりの価格	110,000 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7日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	86,000 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		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		高崎市江木町字若宮 1 5 3 9 番 2 (城東 9 0 街区のうち)				地積 (㎡)	301 ()	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	事務所 W1		郊外型店舗、営業所 等が建ち並ぶ環状線 沿いの商業地域		西25m市道	水道、 ガス、 下水	高崎 2.5km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 20 m、西 50 m、南 250 m、北 200 m				標準的使用		低層店舗事務所併用地			
	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	交通量の多い幹線道路沿い の商業地域		街 路	2 5 m市道	交通 施設	高崎駅 北東方2.5km		法令 規制	準工 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		商業地域としての熟成度は高く、大きな地域の変化はみられない。交通量が多く収益性の高い地域であり、今後も繁華性を維持しながら推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地						(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		比準価格 114,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 70,700 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		同一需給圏は高崎市市街地外周部及び郊外に存する路線商業地域である。需要の中心は店舗等の経営を目的とする個人事業主や県内外の資金力を有する法人が見込まれる。背後人口が多いことから商圏は広く、同一需給圏内の収益性は高い。一方で高崎駅周辺と比べ郊外等の商業地は特筆すべき開発動向は見られず、現状を維持しながら推移している地域が多い。市場の中心価格帯は、画地規模や建物等によりまちまちであり、主たる価格帯が見いだせない状況である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は同一需給圏内に存する実際の取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、土地に帰属する純収益を把握し求めたものであるが、近隣地域では土地価格に見合う賃料を徴収できず、いわゆる元本と果実との間にみられる相関関係が希薄となる傾向にある。よって、実証性の高い比準価格を中心に、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通り決定した。										
(8) 公示 標準 価格 とした 価格を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 高崎5-3		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -4.0 交通 +5.0 環境 -24.0 行政 +4.0 その他 0.0
	公示価格 87,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [100.0]	100 [79.7]	[100.0] 100	110,000					
(9) 指定 からの 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 107,000 円/㎡			価格 変動 状況 要因	一般的 要因 県内最大の人口を有する。交通拠点性を活かし高崎駅周辺では開発が進むが、利便性の劣る郊外は人口減少等により低迷が続いている。							
	-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 既存の路線商業地域であり、地域要因に大きな変動はない。							
	変動率 年間 +2.8 % 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10日提出
高崎(県)5-16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
高崎(県)5-16	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	93,700,000 円	1㎡当たりの価格	53,200 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)路線価又は倍率	[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	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		高崎市島野町字大岩 9 9 4 番 1 外				地積 (㎡)	1,762 ()	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)
	1:1.5	建築中		店舗、事務所等が建ち並び県道沿いの路線商業地域		南24m県道、東側道	水道	高崎 5.2km		(その他) (80, 200)
(2) 近隣地域	範囲		東 130 m、西 210 m、南 70 m、北 50 m				標準的使用		低層店舗事務所併用地	
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 50 m、規模 1,500 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	路線商業地域		街路	南 2 4 m 県道、東側道		交通施設	高崎駅 南西方 5.2km 法令 規制 「調区」 (80, 200)	
	地域要因の将来予測		高崎市郊外の路線商業地域で、商圈の背後人口の減少が続いていることから今後も地価は弱含みで推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ						(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 53,700 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 32,300 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、高崎市及び前橋市内の郊外幹線道路又は準幹線道路沿いの路線商業地域である。需要者の中心は複数店舗展開を行う法人等が中心である。インターチェンジに近いが、他の幹線道路、大規模商業施設との競合で空地等も見える。当該地域の取引は、市街化調整区域であることに加え、業種も多様なため市場の中心価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格は、地価に見合った賃料水準が形成されていない事等により低位に試算された。比準価格については、各事例とも適切に要因比較されていることから、市場の実勢を反映した比準価格を採用し収益価格を参考にとどめ、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		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	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 53,700 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 中心部では大規模な公共施設の整備が行われ、中心商業地の地価は上昇傾向にあるが、郊外は一部を除いて低迷している。				
						地域要因 インターチェンジに近いが、他の幹線道路、大規模商業施設との競合で空地等も見られる。				
						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	%				

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
高崎(県)5-17 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社君島不動産鑑定士事務所	
高崎(県)5-17	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	君島 准逸
鑑定評価額		54,400,000 円		1㎡当たりの価格	203,000 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6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	160,000 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		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		高崎市岩押町 1 2 0 番 1 6 外 「岩押町 1 9 - 3 」				地積 (㎡)	268 ()	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, 300)			
	1:2	事務所 W1		事務所、店舗、住宅 等が混在する沿道商 業地域		北32m県道	水道、 ガス、 下水	高崎 750m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 140 m、西 120 m、南 30 m、北 80 m					標準的使用	低層店舗事務所併用地					
	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 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記 事項	J R 高崎駅から市道環状線 に至る沿道の商業地域		街 路	3 2 m 県道	交通 施設	高崎駅 東方750m		法令 規制	近商 (80, 300)		
	地域要因の 将来予測		当地域は J R 高崎駅に近く不動産需要は旺盛であるが、供給が少ないため取引は限定的である。このため、高額物件の 取引も見られるなど、今後とも地価は強含み傾向で推移すると予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地						(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		比準価格		206,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		128,000 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 J R 高崎駅から徒歩圏内の商業地域である。主たる需要者は本・支店や事業所等を欲する企業のほか、法 人投資家や個人投資家などである。当地域は J R 高崎駅への接近性が良好で、周辺には大規模な集客施設が立地してい ることから、不動産需要は旺盛である。しかし、売物件が極めて少ないため取引は限定的で、高額物件も見受けられる 。また、画地規模はまちまちであり取引の中心となる価格帯は見い出せない状況にある。												
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は収益性を重視する沿道の商業地域であるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことを反映し、 収益価格は比準価格に比し低位に試算された。また、想定要素も介在しているため信頼性にやや劣る。一方、比準価格 は類似の取引事例から適切に求められており実証性が高い。以上、2 価格を総合的に勘案し、比準価格にウエイトを置 き、収益価格を関連付け、さらに代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示 規 格 準 と し た 価 格 を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 高崎5-2		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 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 -1.0 交通 +4.0 環境 +42.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	公示価格 302,000 円/㎡		$\frac{102.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{152.1}$	$\frac{100.0}{100}$	203,000						
(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 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 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 197,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因 県内最大の商業都市で、高崎駅周辺は繁華性が高く、地価は 上昇傾向にある。住宅地は生活利便性の高低により二極化が 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 供給不足から取引は極めて少ないが、J R 高崎駅に近い好立 地の場所柄であるため需要は旺盛で、地価は強含みで推移し ている。								
					個 別 的 要 因 個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間	+3.0 %		半年間	%							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
高崎(県)5-18 宅地-1

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	
高崎(県)5-18	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	石田 寛
鑑定評価額	36,700,000 円		1㎡当たりの価格		437,000 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 7日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	340,000 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
					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		高崎市旭町3 7番5 外 (高崎駅周辺 (西口) 1 1 街区 3 7 - 5 外)				地積 (㎡)	84 ()	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		商業 (80, 600) 準防				
	1:2.5	店舗兼住宅 S3		中低層の小売店舗、 飲食店等が建ち並ぶ 駅に近い商業地域		西22m市道	水道、 ガス、 下水	高崎 380m		(その他) (地区計画等) (90, 600)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 60 m、北 20 m				標準的使用	3 階建程度の低層店舗地							
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 15 m、規模				100 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	小売店舗、飲食店等が建ち 並び繁華性の高い商業地域		街 路	2 2 m市道	交通 施設	高崎駅 北西方380m		法令 規制	商業 (地区計画等) (90, 600) 準防			
	地域要因の 将来予測		当該地域は高崎駅に近接する繁華性の高い商業地域であり、出店需要も認められ、堅調に推移している。地価は当面の 間、強含みで推移するものと予測される。											
(3)	最有効使用の判定						3 階建程度の低層店舗地		(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		比準価格				446,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格				282,000 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		同一需給圏は高崎駅周辺の商業地域である。主たる需要者は地元事業者のほか、店舗出店を目的とする県外企業及び投資 目的の個人・法人である。当該地域は、近年の高崎駅周辺の立地優位性を背景としてマンション需要も重なり、発展 傾向で推移してきた。さらに、商況は安定的で地価は堅調に推移している。なお、需要業者はまちまちで取引の中心と なる価格帯は見いだせない状況にある。												
(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、市内中心商業地域における複数の取引事例に基づく実証的かつ信頼性の高い価格である。一方、収益価格 は、賃料水準が土地価格に見合っていないことから低位に求められた。したがって、比準価格を重視し、収益価格を比 較考量のうえ、指定基準地等との均衡にも留意し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	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 高崎5-1		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 +5.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +2.0 +13.0 0.0 0.0
	公示価格 522,000 円/㎡		[101.1] 100	100 [105.0]	100 [115.3]	[100.0] 100	436,000							
(9) 指 定 基 準 地 からの 検 討	指定基準地番号 高崎(県)5-19		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 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 +5.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 437,000 円/㎡		[103.7] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	[100.0] 100	436,000							
(10) 対 象 基 準 地 の前 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 427,000 円/㎡				価 格 変 動 状 況 の 要 因	一般的 要因 県内随一の商業都市で県下第 1 位の人口を有する。新幹線、 高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性 が高まっている。								
	-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] 供給が乏しい一方、需要は堅調であることから、需給動向は 強含みで推移している。								
	変動率 年間 +2.3 % 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10日提出
高崎(県)5-19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所	
高崎(県)5-19	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	長壁 治
鑑定評価額	151,000,000 円		1㎡当たりの価格		453,000 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 7日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	360,000 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
					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		高崎市栄町7番3 「栄町14-4」			地積 (㎡)	334 ()	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		商業 (80, 600) 防火			
	1:1.2	店舗兼共同住宅 S8		高層の事務所、店舗 ビル等が建ち並ぶ商業 地域	北40m国道	水道、 ガス、 下水	高崎 200m	(その他) (地区計画等) (100, 400)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 0 m、北 0 m				標準的使用	中高層店舗事務所併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 20 m、規模 340 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	高崎駅前（東口）の商業地 域	街 路	4 0 m県道	交通 施設	高崎駅 東方200m	法令 規制	商業 (地区計画等) (100, 400) 防火			
	地域要因の 将来予測		近年大規模集客施設の整備等により発展傾向にある高崎駅東口地域にあり、近時、一時凍結となった大規模再開発事業の再開により、今後も発展傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	中高層店舗事務所併用地					(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	比準価格		473,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格		297,000 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	同一需給圏は高崎駅周辺の準高度商業地域である。主たる需要者は地元事業者の他、県外から支店や営業所の設置を目的とする大手企業及び投資目的とする法人が多い。Gメッセ、高崎芸術劇場が完成するなど高崎駅東口周辺に資本が集まり、一時は新型コロナウイルスの影響で高崎駅東口周辺の再開発事業が凍結していたものの再開しており、土地需要は強く取引価格は高目のものもみられる。取引の中心となる価格帯は坪100万円～200万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は同一需給圏内に存する実際の取引事例から求めたもので、市場の実態を反映した実証的な価格である。収益価格は、土地に帰属する純収益を把握し求めたものであるが、近隣地域では土地価格に見合う賃料を徴収できず、いわゆる元本と果実との間にみられる相関関係が希薄となる傾向にある。よって、実証性の高い比準価格を中心に、収益価格を関連付け、代表標準地との検討を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示 標準とし た価格を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 高崎5-1		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +6.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格 522,000 円/㎡		[100.5] 100	100 [105.0]	100 [110.3]	[100.0] 100	453,000					
(9) 指定 からの 標準地 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 の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 437,000 円/㎡			価格 変動 要因 の 形成 状況	一般的 要因 県内最大の人口を有する。交通拠点性を活かし高崎駅周辺では開発が進むが、利便性の劣る郊外は人口減少等により低迷が続いている。							
	-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 一時凍結されていた高崎駅東口の再開発事業は、事業計画を見直し、再開している。							
					個別 的要 因 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +3.7 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
高崎(県)5-20 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
高崎(県)5-20	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	42,100,000 円	1㎡当たりの価格	126,000 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3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	99,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月9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	高崎市北双葉町65番「北双葉町9-16」	地積(㎡)	334	法令上の規制等	近商(80,200)
	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	店舗兼事務所S2	併用住宅、中低層の店舗、事務所ビル等が建ち並ぶ近隣商業地域	南14.7m市道	水道、ガス、下水	高崎850m
(2)近隣地域	範囲	東50m、西220m、南50m、北30m	標準の使用	低層店舗住宅併用地		
	標準的画地の形状等	間口約18m、奥行約18m、規模320㎡程度、形状正方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	14.7m市道	交通施設
	地域要因の将来予測	競馬場通り沿いにおいて、Gメッセでは各種イベントが開催されているが、駅からやや距離があり、繁華性は低い。用途は多様化しており、背後地の地価上昇の影響も受け、需要は堅調に推移していくものと予測する。				
(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	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	129,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	71,000 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、旧高崎市内の幹線道路及び準幹線道路沿いの近隣・路線商業地域及び普通商業地域である。需要者の中心は飲食業、小売業を営む個人または法人である。当該地域は高崎駅歩道圏の既成近隣商業地域である。駅東口の複数の大型施設の開業や新築マンション建設による人口増により、将来的には収益力が増すことが期待されることから、需要は底堅い。取引が少なく取引目的も多様であるため、市場の中心価格帯は把握困難である。					
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。当該地域における事業用の賃貸市場の成熟度は低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等から、収益価格は低位に試算された。よって、市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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	高崎5-3				
	公示価格	[101.1] 100	100 [100.0]	100 [69.8]	[100.0] 100	126,000
	87,000 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)対年の検討	-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 122,000 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/㎡	変動状況 要因	一般的要因 [] 県内景気は、一部に弱めの動きがみられるが、緩やかに回復している。住宅投資は、弱めの動きとなっている。 地域要因 [] 幹線沿いであるが、小規模なものが多い。駐車場等の面でやや劣るが、背後地の旺盛な土地需要の影響を受け、地価は上昇拡大傾向。 個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +3.3 %	半年間 %			

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 8 年地価調査 ）

令和 8年 7月 10日提出
高崎(県)5-21 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士星事務所
高崎(県)5-21	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額		40,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	128,000 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 8日	(6)路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	100,000 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		高崎市上中居町 1 7 6 7 番				地積 (㎡)	315 ()	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)		
	1.5:1	店舗 S 2		店舗、共同住宅等が建ち並び区画整理済みの路線商業地域		北32m県道	水道、下水	高崎 1.7km		(その他) 特別業務地区		
(2)近隣地域	範囲	東 110 m、西 60 m、南 30 m、北 80 m					標準的使用	低層店舗事務所併用地				
	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	東毛広域幹線道路沿い路線商業地域		街路 3 2 m県道	交通施設	高崎駅 東方1.7km		法令規制	準工 特別業務地区 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		東毛広域幹線道路沿いに店舗、共同住宅等が建ち並び路線商業地域で需要は多く、地域は発展的に推移し、それに伴い地価も上昇基調が続くと予測する。									
(3)最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地						(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		比準価格 131,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 74,300 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	同一需給圏は高崎市内の商業地域である。主な需要者は地元事業主や全国規模でロードサイドビジネスを展開する法人等である。郊外型店舗等を中心とするロードサイドの商業地域で協業性、連担性に恵まれており、周辺住宅地域の需要増の影響等もあり、人気は底堅く不動産市場は安定的に推移している。市場における中心的価格帯は、規模や位置、利用目的等により多様であるため把握は困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	貸店舗、貸事務所等も見受けられるが、近隣地域では収益性を重視した取引市場は発達していない。一方で自己利用目的で実際の市場で取引された価格から導き出された比準価格は、実勢を反映した実証的且つ客観的な価格である。従って比準価格を重視し、収益価格を比較考量して鑑定評価額を上記のとおり決定した。尚、当該決定額は代表標準地との均衡が得られており妥当である。											
(8)公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 高崎5-3		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 -4.0	
	公示価格 87,000 円/㎡		[101.4] 100	100 [100.0]	100 [69.2]	[100.0] 100	127,000		交通 0.0		交通 +5.0	
(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 -34.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	画地 0.0		行政 +4.0			
									行政 0.0		その他 0.0	
(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 124,000 円/㎡				価格変動要因の形成状況	一般的要因	交通網の拠点都市であり県内随一の商業都市。高崎駅周辺等を中心に地価上昇が進むが、旧郡部等では衰退も見られ二極化傾向にある。					
	-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	バイパス開通及び区画整理の完了を背景に、沿道地域としての熟成が進み、土地需要は強含みで推移している。					
	変動率 年間 +3.2 % 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10日提出
高崎(県)5-22 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コンサルティング4U	
高崎(県)5-22	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士	茂原 太年
鑑定評価額		43,000,000 円		1㎡当たりの価格	76,300 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]	60,000 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
					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		高崎市新保町字西免1 4 9 番1 (新保・日高5 2 街区1 4 9 - 1)				地積 (㎡)	563 ()	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) (その他) 特別業務地区			
	1:1	店舗 S 2		低層の店舗や飲食店 等が建ち並ぶ土地区 画整理中の路線商業 地域		西30m市道	水道、 ガス、 下水	高崎問屋町 2.5km					
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 60 m、南 280 m、北 320 m				標準的使用	低層店舗地						
	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	周辺には大規模スーパー等 も見られる路線商業地域		街 路	3 0 m市道	交通 施設	高崎問屋町駅 東方2.5km		法令 規制	準工 特別業務地区 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		当該近隣地域は区画整理事業が進行中の路線商業地域であり、沿道には未利用地が介在していることから、今後は新たな店舗進出による発展が期待される。										
(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	ない					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 77,800 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 41,700 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、高崎市郊外の路線商業地域又は普通商業地域で、主な需要者は店舗等での利用を目的とする法人や個人と考えられる。当該地域は市の郊外に位置するが、前橋市に近いことから商圏が比較的広く、区画整理が進行中で、状況に大きな変化は見られないものの、周辺地域の地価上昇等を背景に需要は強含み傾向にある。また、当該地域における取引は、画地規模等によりまちまちで、市場の中心価格帯は把握困難な状況にある。											
(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、同一需給圏内の類似地域等に存する複数の取引事例から求められた実証的で信頼性の高い価格である。一方、収益価格は、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等から、やや低位に試算されたと考えられる。よって、実証的で信頼性の高い比準価格を重視して収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 規 準 と し た 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 高崎5-13		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 -2.0 交通 +9.0 環境 +4.5 行政 +1.0 その他 0.0	
	公示価格 84,900 円/㎡		[101.2] 100	100 [100.0]	100 [112.7]	[100.0] 100	76,200						
(9) 指定 から の 検 討 基 準 地	指定基準地番号 高崎(県)5-10		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 +5.0 環境 -5.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 74,000 円/㎡		[101.4] 100	100 [100.0]	100 [98.7]	[100.0] 100	76,000						
(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 75,200 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 県内随一の商業都市。ＪＲ高崎駅周辺を中心とする開発等により利便性の向上が見られ、特に中心部の土地需要は根強いものがある。							
	-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] 区画整理事業が進行中で、今後の発展が期待される地域であり、周辺地域の地価上昇等を背景に、需要は強含み傾向で推移している。							
						[個 別 的] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +1.5 % 半年間 %												

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 8 年地価調査 ）

令和 8年 7月 10日提出
高崎(県)5-23 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社
高崎(県)5-23	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	73,700,000 円		1㎡当たりの価格	52,600 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 7日	(6)路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	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		倍率種別	個別評価
(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		高崎市引間町字小池 1 0 7 8 番 1 外 (中央第二 5 6 街区 1 0 7 8 - 1 外)				地積 (㎡)	1,401 ()	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	店舗 S 2	中低層の店舗、営業 所等が建ち並ぶ路線 商業地域		東23m県道、 三方路		水道、 ガス、 下水	群馬総社 5.2km	(その他) (地区計画等) 大規模集客施設 (70, 200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 60 m、北 200 m				標準的使用	低層店舗事務所併用地			
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 40 m、規模				1,200 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 事項	大規模商業施設に隣接する 群馬地区の路線商業地域		街 路	2 3 m県道	交通 施設	群馬総社駅 南西方5.2km	法令 規制	準工 (地区計画等) 大規模集客施設 (70, 200)
	地域要因の 将来予測	商業施設の連担性は高く、商況は安定している路線商業地域で、特に大きな変動はなく、今後も現状維持にて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	低層店舗事務所併用地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	三方路	+2.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				53,400 円/㎡				
	収益還元法	収益価格				26,200 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		同一需給圏は高崎市の旧群馬町を中心とする郊外の商業地域。需要者の中心は事業を目的とした県内外の法人及び地元個人事業者。商業施設の連担性は高く、商況は安定している路線商業地域であり、供給が少ないこと等から需要は堅調。画地規模や取引価格はまちまちであり、市場での中心価格帯の把握は困難な状況である。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		周辺には貸店舗、貸事務所も見受けられ収益性が重視される地域であり賃貸市場の成熟の程度は概ね普通である。しかしながら、現在の賃貸市場に於いては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。なお、取引は賃貸よりも自用目的が多く信頼性のある事例を収集し得た。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量するとともに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 高崎5-7	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 -2.0 交通 +6.0 環境 +39.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	公示価格 74,500 円/㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [145.8]	[102.0] 100	52,500				
(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 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 51,000 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]	景気は回復傾向にあるが先行き不透明。県内随一の商業都市で交通の要衝。人口は微減傾向。環境や利便性等の良否による二極化が顕著。				
					[地 域 要 因]	中低層の店舗、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域で、需要は堅調。特に大きな変動はない。				
					[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。				
変動率		年間	+3.1 %	半年間	%					

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
高崎(県)5-24 宅地-1

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4U	
高崎(県)5-24	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士	茂原 太年
鑑定評価額	44,500,000 円		1㎡当たりの価格		42,500 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]	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		高崎市吉井町池字宮田 8 番 2 外				地積 (㎡)	1,047 ()	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 住居 (60, 200)		
	1:2	店舗 S 1		低層の店舗が建ち並 ぶ路線商業地域		西12m県道、 背面道	水道、 下水	吉井 1.6km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 70 m、南 340 m、北 200 m				標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 40 m、規模		1,000 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	大型の商業施設が建ち並び 旧吉井町における中心的な 商業地域		街 路	1 2 m県道	交通 施設	吉井駅 北東方1.6km		法令 規制	(都) 2 住居 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		低層の大型商業施設が建ち並び商業地域で、旧吉井町内としては繁華性が高いものの、旧郡部に位置し背後人口は減少 傾向にあることから、今後も地価は弱含み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					43,300 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、旧吉井町を中心に近隣市町を含む商業地域及び商住混在地域であり、需要者は、事務所や店舗利用を目的とした個人事業主や法人が中心と考えられる。再開発等で高崎市の中心商業地域の収益性が高まる中、旧郡部等の商業地域の収益性は低下傾向が続いており、不動産取引は低迷している。このため、近隣地域での取引はあまり見受けられず、市場の中心価格帯は見い出せない状況にある。										
(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求められた実証的で信頼性の高い価格である。一方、収益価格は、近隣地域における賃貸市場の熟成度が低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低位に試算されたと考えられる。よって、実証的で信頼性の高い比準価格を重視して収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえて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 富岡5-2		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 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 +5.0 環境 -26.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 33,400 円/㎡		[99.4] 100	100 [100.0]	100 [80.0]	[102.0] 100	42,300					
(9) 指定からの 基準地検討	指定基準地番号 富岡(県)5-1		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 -22.5 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 34,700 円/㎡		[98.8] 100	100 [100.0]	100 [82.2]	[102.0] 100	42,500					
(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 42,700 円/㎡				価格 形成 要因 の 変 動 状 況	一般的 [要因] 県内随一の商業都市。ＪＲ高崎駅周辺を中心とする開発等により利便性の向上が見られ、特に中心部の土地需要は根強いものがある。						
	-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] 県道沿いの路線商業地域であるが、旧郡部に位置し、需要は弱含み傾向にある。						
						個別 [要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 -0.5 % 半年間 %											