

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西尾不動産鑑定事務所
館林(県)-1	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	6,730,000 円	1 m ² 当たりの価格	29,800 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 8日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 24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		館林市坂下町字坂下3 1 1 9 番 5				地積 (㎡)	226 ()	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	一般住宅、アパート が混在する住宅地域	北6m市道	水道、 ガス	渡瀬 450m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 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 12.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 226 ㎡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	渡瀬駅 南西方450m		法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	既存の住宅地で、土地利用に変化はないことから現状維持傾向が続くと予測する。なお雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。										
(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		0.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 29,800 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、当市中心部及びその外周部における既存の住宅地域である。中心となる需要者は、当市及び周辺市町に居住する第1次住宅取得者層である。近年の需給動向は、雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で7000～1,000万円、建物込みで2,000万円台である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	自己居住目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方周辺には賃貸物件は散見されるものの、賃貸共同住宅を建築するためには画地規模が小さく建築想定は困難であるため収益還元法は適用しなかった。従って代表標準地からの規準価格との均衡に留意しながら比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公 示 価 格 と した 価格を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 館林-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 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 +2.0 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 39,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [133.6]	[100.0] 100	29,800					
(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 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/㎡		[] 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 29,800 円/㎡				価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的] 雇用・所得環境は改善傾向にあるものの、資源・人材不足による物価高、為替リスク等による影響もあって不透明感が認められる。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域] 近年の坂下町の人口は増減を繰り返しており、世帯数は横ばい乃至増加で推移している（各年4月末日現在）。						
	変動率 年間 0.0 % 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	所属分会名	業者名	株式会社アイエヌ鑑定
館林(県)-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 坂村 光昭
鑑定評価額	7,480,000 円		1㎡当たりの価格	33,400 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 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		館林市瀬戸谷町字瀬戸谷 2 2 4 0 番 2 4				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 中専 (60 , 200)		
	1:1.5	住宅 W1	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	渡瀬 2.1km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 350 m、北 0 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 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	幹線道路背後の住宅団地	街 路	基準方位北 6 m市道	交通 施設	渡瀬駅 南東方2.1km		法令 規制	1 中専 (60 , 200)
	地域要因の 将来予測	幹線道路背後の交通利便性の高い住宅地域であり、今後も概ね現状の利用状況を維持しつつ安定的に推移すると予測する。地価水準については横ばい傾向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 	

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月9日提出
館林(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西尾不動産鑑定事務所
館林(県)-3	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	10,500,000 円		1㎡当たりの価格	34,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月8日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		館林市新栄町字天神 1 9 2 3 番 4				地積 (㎡)	304 ()	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		一般住宅、アパートの中に空地も見られる住宅地域		東4.5m市道	水道、下水	館林 1km	(その他) (60, 160)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 350 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 13.5 m、奥行 約 22.5 m、規模 304 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	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	館林駅 北西方1km	法令規制	1 住居 (60, 160)
	地域要因の将来予測	既存の住宅地で、土地利用に変化はないことから現状維持傾向が続くと予測する。なお雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。								
(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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		34,600 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		10,000 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、当市中心部及びその外周部における既存の住宅地域である。中心となる需要者は、当市及び周辺市町に居住する第1次住宅取得者層である。近年の需給動向は、雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で7 0 0 ~ 1 , 0 0 0 万円、建物込みで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	小規模アパート等が混在するものの収益目的の土地取引は極めて少なく、自己使用目的が取引の中心である。同一需給圏内に存在する比較的取引時点の新しい取引事例から規範性ある比準価格が求められた。一方土地の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。従って収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえながら比準価格をもって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 館林-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 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 +2.0 交通 +3.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 39,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [117.7]	[102.0] 100	34,500			
(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
	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 34,400 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[一般的 要因] 雇用・所得環境は改善傾向にあるものの、資源・人材不足による物価高、為替リスク等による影響もあって不透明感が認められる。				
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要因] 近年の新栄町の人口は増減を繰り返しており、世帯数は3年連続で増加している（各年4月末日現在）。				
						[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。				
変動率			年間 +0.6 %	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
館林(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アイエヌ鑑定
館林(県)-4	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 坂村 光昭
鑑定評価額	15,000,000 円		1㎡当たりの価格	39,800 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	32,000 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		館林市緑町一丁目19番6 「緑町1-19-6」			地積 (㎡)	377 ()	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)	
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅の建 ち並ぶ住宅地域	北6m市道	水道、 ガス、 下水	館林 1.3km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 250 m、西 350 m、南 250 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 25.0 m、規模		380 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	区画整然とした住宅地域	街 路	基準方位北 6 m市道	交通 施設	館林駅 南東方1.3km	法令 規制	1 中専 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も概ね現状の利用状況を維持しつつ安定的に推移すると予測する。地価水準については、横ばい傾向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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 39,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 11,600 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、館林市及び周辺町の圏域に位置する住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住している自己所有を目的とした勤労者世帯が中心である。当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、区画整然としており幹線道路背後で利便性が高く需要は安定的である。市場の中心的価格帯は土地は200～250㎡程度で700～1,000万円程度、新築住宅の場合2,000万円前後程度の物件が中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	住宅地として利便性が良く周辺には共同住宅も見られるが、賃貸市場で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。居住の快適性を重視する住宅地域では市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、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		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 標準 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/㎡		[] 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 39,800 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 群馬県東部に位置する市の一つで、人口は減少傾向。中心部の中央通り線では歩道整備事業が進み、街路の回遊性の向上が見込まれる。					
	-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 館林-3 公示価格 39,800 円/㎡				[地 域 要因] 地域要因に格別の変動はないが、地域の不動産市況は安定的に推移している。地価は横這い傾向である。					
					[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 0.0 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社ケイ・キャピタル 群馬鑑定部
館林(県)-5	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 小林 裕幸
鑑定評価額	7,980,000 円		1 m ² 当たりの価格	35,300 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 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	28,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 4月 22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					館林市南美國町 7 番 3 外		地積 (㎡)	226 ()	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)			
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	北6m市道	水道、 ガス、 下水	館林 2.8km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 500 m、西 150 m、南 250 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 13.0 m、奥行 約 17.5 m、規模		226 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北 6 . 0 m市道	交通 施設	館林駅2.8km		法令 規制	1 中専 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		地域要因は現状を維持しつつ、特に活発な取引は想定しにくく価格は横ばいもしくはやや上昇程度と予想される。									
(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 35,300 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、東武伊勢崎線館林駅を中心として駅徒歩圏およびその外側に広がる市内および周辺町の住宅地域。周辺で施行中の区画整理事業地の宅地・建売分譲や、面大地のミニ開発など供給の多くは土地で600～1000万円程度、土地建物合計で2000万円前後の一次取得者向けが中心。対象地の位置する単価・総額の高い既存住宅地域での取引は活発とは言えない。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		評価対象不動産は既成市街地の成熟した住宅地域に存し、自己使用目的の居宅としての需要がほとんどである。また標準画地の規模が小さく共同住宅等の想定は困難であること、類似地域の適切な取引事例を収集できたことから、収益価格の試算は行わず、比準価格を重視し地価公示規準価格との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 館林-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 0.0	
									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	街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0	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/㎡											
(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 35,300 円/㎡			価格形成要因の 変動状況	[一般的 要 因] 近年建築資材や人件費が高騰しており、今後の不動産価格や賃料への影響に注視が必要である。							
	-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] 大きな変動はないが、需要は伸び悩み価格水準は横ばいかやや下落傾向。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %				[個別的 要 因] 要因の変動は特にない。							

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 8 年地価調査 ）

令和 8年 7月 8日提出
館林(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たなか不動産鑑定士事務所
館林(県)-6	群馬県	群馬第 3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	7,530,000 円		1㎡当たりの価格	32,200 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	[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 8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		館林市小桑原町字大道西 9 5 9 番 1 1 外				地積 (㎡)	234 ()	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)		
	台形 1:1	住宅 L S 2		中規模の一般住宅が 多い住宅地域		南5.9m市道	水道、 下水	館林 1.8km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 150 m、西 200 m、南 100 m、北 0 m				標準的使用		戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 234 ㎡程度、形状 台形									
	地域的特性	特記 事項	街路の入り組んだ郊外の住 宅地域		街 路	基準方位北 5 . 9 m市道		交通 施設	館林駅 南西方1.8km		法令 規制	1 中専 (60, 200) 居住誘導区域
	地域要因の 将来予測		郊外の住宅地域で空き地が漸次住宅へと変化していることから、当面は現状維持から住宅地としてやや発展傾向で推移 すると予測される。地価は横ばい傾向で推移するものと予測する。									
(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 32,200 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		同一需給圏は館林市の郊外を中心とする住宅地域。需要者は館林市の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者 は少ない。郊外南部の幹線道路背後であり、選好性は中程度である。土地は2 5 0 ㎡程度で8 0 0 万円程度、新築戸建 物件は2 , 3 0 0 万円程度の物件が需要の中心となっている。										
(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5 事例を採用しており、規範性は高い。画地規模が小さく共同住宅を想定することが非現実的であるため収 益価格は試算できない。居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的での取引が中心で市場性を指標として 価格が決定されることが一般的であるため、代表標準地からの検討を踏まえ、市場性を反映し実証的な比準価格を採用 して、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 を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 館林-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 +1.0 交通 +4.5 環境 +20.5 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 39,800 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{127.2}$	$\frac{103.0}{100}$	32,200					
(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 ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 32,200 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 人口は減少、土地取引は減少、建築着工は減少。区画整理は供給過剰、県外からの駅周辺需要減。住宅地の選好は分散化、調整は需要減。						
	-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] 周辺の空き地へ、農地から転換した小規模分譲が継続している。						
	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9日提出
館林(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西尾不動産鑑定事務所
館林(県)-7	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	8,330,000 円		1㎡当たりの価格	32,800 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8日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月24日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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		館林市大谷町字二本松 1 3 番 2 0				地積 (㎡)	254 ()	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 (50, 100)		
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域		西6m市道	水道、ガス、下水	成島 1.1km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 300 m、南 50 m、北 80 m					標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 254 ㎡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	成島駅 南東方1.1km		法令規制	1 低専 (50, 100)	
	地域要因の将来予測	区画整然とした住宅地で、土地利用に変化はないことから現状維持傾向が続くと予測する。なお雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 32,800 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、当市中心部及びその外周部における既存の住宅地域である。中心となる需要者は、当市及び周辺市町に居住する第1次住宅取得者層である。近年の需給動向は、雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場での需要の中心となる価格帯は、土地で 7 0 0 ~ 1 , 0 0 0 万円、建物込みで 2 , 0 0 0 万円台である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己居住目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方周辺には賃貸物件は散見されるものの、賃貸共同住宅を建築するためには画地規模が小さく建築想定は困難であるため収益還元法は適用しなかった。従って代表標準地からの規準価格との均衡に留意しながら比準価格をもって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 館林-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 0.0	
	公示価格 39,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [122.8]	[101.0] 100	32,700		交通 +7.5		交通 +7.5	
(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	交通 +12.0	地域要因	交通 +12.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境 +2.0		環境 +12.0	
(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 32,900 円/㎡					価格変動要因の形成要因	[一般的要因] 雇用・所得環境は改善傾向にあるものの、資源・人材不足による物価高、為替リスク等による影響もあって不透明感が認められる。					
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号						[地 域 要 因] 大谷町の人口はここ数年減少傾向が継続し、世帯数も2年連続で減少している（各年4月末日現在）。					
	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	-0.3 %	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

館林(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社ケイ・キャピタル 群馬鑑定部	
館林(県)-8	群馬県	群馬第 3	氏名	不動産鑑定士	小林 裕幸
鑑定評価額	7,240,000 円		1 ㎡当たりの価格	32,600 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 2 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 4 月 22 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		館林市西高根町 4 2 番 1 2			地積 (㎡)	222 ()	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)	
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅、共同住宅が多く見られる区画整理済の住宅地域		北西6m市道	水道、下水	館林 2.9km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 400 m、南 350 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 13.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 222 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6 . 0 m市道	交通施設	館林駅2.9km	法令規制	1 中専 (60, 200)	
	地域要因の将来予測		地域要因は現状を維持しつつ、特に活発な取引は想定しにくく価格は横ばいもしくはやや上昇程度と予想される。							
(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		32,600 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、東武伊勢崎線館林駅を中心として駅徒歩圏およびその外側に広がる市内および周辺町の住宅地域。周辺で施行中の区画整理事業地の宅地・建売分譲や、面大地のミニ開発など供給の多くは土地で 6 0 0 ~ 1 0 0 0 万円程度、土地建物合計で 2 0 0 0 万円前後の一次取得者向けが中心。対象地の位置する単価・総額の高い既存住宅地域での取引は活発とは言えない。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産は既成市街地の住宅地域に存し、自己使用目的の居宅としての需要が中心である。共同住宅等の収益物件は地主による建物の収益性を求めた建築が主であって、土地の収益性を求める家主は少なく、土地評価の検討に値する収益価格は求められなかったことから収益価格は参考にとどめ、市場性を反映した比準価格を重視し、地価公示規準価格との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。									
(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 館林-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 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 +10.0 環境 +11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 39,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [122.1]	[100.0] 100	32,600			
(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/㎡		[] 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 32,600 円/㎡				価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 近年建築資材や人件費が高騰しており、今後の不動産価格や賃料への影響に注視が必要である。				
	-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 円/㎡					[地域要因] 大きな変動はないが、需要は伸び悩み価格水準は横ばいかやや下落傾向。				
	公示価格 円/㎡					[個別的要因] 要因の変動は特にない。				
	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
館林(県)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アイエヌ鑑定
館林(県)-9	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 坂村 光昭
鑑定評価額	11,000,000 円		1㎡当たりの価格	33,200 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] 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		館林市朝日町 1 2 5 7 番 3 「朝日町 2 3 - 1 2 」			地積 (㎡)	330 ()	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 W1	中規模一般住宅の中 に空地も点在する住 宅地域		北西5.4m市道	水道、 ガス、 下水	渡瀬 800m		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 500 m、北 0 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 17.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 330 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	環状線背後の住宅地域		街 路	基準方位北 5 . 4 m市道	交通 施設	渡瀬駅 南方800m		法令 規制	1 中専 (60, 200)
	地域要因の 将来予測	中規模一般住宅の中に空地も点在する住宅地域で、今後も概ね現状の利用状況を維持しつつ安定的に推移すると予測する。 地価水準については、横ばい傾向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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			33,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格			8,610 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、館林市及び周辺町の圏域に位置する住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住している自己所有を 目的とした勤労者世帯が中心である。当該地域は中規模一般住宅の中に空地も点在する住宅地域であり、環状線背後の で交通アクセスに優れた土地需要は安定的である。市場の中心的価格帯は土地は 2 0 0 ～ 3 0 0 ㎡程度で 5 5 0 ～ 9 0 0 万円程度、新築住宅の場合 2 , 0 0 0 万円未満程度の物件が中心となっている。										
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	住宅地として利便性が良く周辺には共同住宅も見られるが、賃貸市場で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。居住の快適性を重視する住宅地域では市場の実勢を反映した比準価格を重視 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とおり決定した。										
(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 館林-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 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 +2.5 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 39,800 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{120.1}$	$\frac{100.0}{100}$	33,100				
(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 ら の 検 討 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 33,200 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 群馬県東部に位置する市の一つで、人口は減少傾向。中心部の 中央通り線では歩道整備事業が進み、街路の回遊性の向上 が見込まれる。						
	-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] 地域要因に格別の変動はないが、地域の不動産市況は安定的 に推移している。地価は横這い傾向である。						
					[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	%					

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	たなか不動産鑑定士事務所
館林(県)-10	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	7,340,000 円	1㎡当たりの価格	30,700 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 6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 8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		館林市堀工町字遠山 1 9 0 0 番 2 3 9				地積 (㎡)	239 ()	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)					
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅、貸家住宅 等が混在する駅に近い住宅地域	西4.5m市道	水道	茂林寺前 350m		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 300 m、南 100 m、北 500 m				標準的使用	低層住宅地						
	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	一般住宅のほかアパート、 事業所等が混在する地域	街 路	基準方位北 4 . 5 m市道	交通 施設	茂林寺前駅 南西方350m	法令 規制	1 中専 (60, 200)				
	地域要因の 将来予測	既成の住宅地域で地域に特段の変動要因が見られないことから、当面は現状維持傾向で推移すると予測される。地価は横ばい傾向で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	+1.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	基準価格 30,700 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	同一需給圏は館林市の郊外を中心とする住宅地域。需要者は館林市の居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。郊外南部は造成期が古く、選好性は低い。土地は 2 5 0 ㎡程度で 8 0 0 万円程度、新築戸建物件は 2 , 3 0 0 万円程度の物件が需要の中心となっている。												
(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 5 事例を採用しており、規範性は高い。画地規模が小さく共同住宅を想定することが非現実的であるため収益価格は試算できない。居住の快適性を重視する住宅地域であり、自己使用目的での取引が中心で市場性を指標として価格が決定されることが一般的であるため、代表標準地からの検討を踏まえ、市場性を反映し実証的な比準価格を採用して、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 を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 館林-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 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 +10.5 環境 +15.5 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 39,800 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [130.2]	[101.0] 100	30,900		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 +10.5 環境 +15.5 行政 0.0 その他 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 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 +10.5 環境 +15.5 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 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 +10.5 環境 +15.5 行政 0.0 その他 0.0		
(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 30,700 円/㎡		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	人口は減少、土地取引は減少、建築着工は減少。区画整理は供給過剰、県外からの駅周辺需要減。住宅地の選好は分散化、調整は需要減。								
	-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]	造成期が古く取引は建付地中心だったが、最寄駅ロータリー整備により好影響が出てきている。							
						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	株式会社アイエヌ鑑定
館林(県)-11	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 坂村 光昭
鑑定評価額	11,100,000 円	1㎡当たりの価格	36,500 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]	29,000 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		館林市つつじ町5 4 7番2 3 「つつじ町4 - 1 1」				地積 (㎡)	305 ()	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 W1		中規模の一般住宅が 多い区画整然とした 住宅地域		南西5m市道	水道、 ガス、 下水	館林 2.3km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 250 m、西 50 m、南 250 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 19.0 m、奥行 約 16.0 m、規模					300 ㎡程度、形状 ほぼ整形			
	地域的特性	特記 事項	区画整然とした住宅地域		街 路	基準方位北 5 m市道	交通 施設	館林駅 南東方2.3km		法令 規制 1 低専 (40, 80)	
	地域要因の 将来予測	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域で、今後も概ね現状の利用状況を維持しつつ安定的に推移すると予測する。地価水準については、横ばい傾向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 +2.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		36,500 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、館林市及び周辺町の圏域に位置する住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住している自己所有を目的とした勤労者世帯が中心である。当該地域は中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域であり、周辺地域の不動産市場は安定的に推移している。市場の中心的価格帯は土地は2 0 0 ~ 3 0 0 ㎡程度で5 5 0 ~ 9 0 0 万円程度、新築住宅の場合2 , 0 0 0 万円未満程度の物件が中心となっている。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺には共同住宅も見受けられるが、画地規模が小さく市場性のある共同住宅の想定が困難であるため収益還元法は適用できなかった。比準価格は、市内の類似地域に存する事例を収集し、分析検討のうえ規範性の高い事例を中心に採用し試算したもので、市場の実勢を反映した実証的な価格であり説得力を有する。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 館林-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 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 +3.0 行政 +3.0 その他 0.0	
	公示価格 39,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [111.4]	[102.0] 100	36,400				
(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/㎡		[] 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 36,500 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 群馬県東部に位置する市の一つで、人口は減少傾向。中心部の中央通り線では歩道整備事業が進み、街路の回遊性の向上が見込まれる。					
	-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/㎡										
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %										
						[地 域 要 因] 地域要因に格別の変動はないが、地域の不動産市場は安定的に推移している。地価は横這い傾向である。					
						[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	合同会社ケイ・キャピタル 群馬鑑定部
館林(県)-12	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 小林 裕幸
鑑定評価額	10,100,000 円		1㎡当たりの価格	18,700 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 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 4月 22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					館林市羽附町字上志柄1 8 0 7 番 1 外					地積 (㎡)	538 ()	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		住宅 W2		農地の間に農家住宅、 一般住宅等の混在 する既成の住宅地域		南4.5m市道		水道	館林 3.4km			(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 900 m、西 500 m、南 300 m、北 400 m					標準的使用		戸建住宅地					
	標準的画地の形状等			間口 約 17.0 m、奥行 約 30.0 m、規模					538 ㎡程度、形状 ほぼ整形						
	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	館林駅3.4km		法令 規制	「調区」 (70, 200)	
	地域要因の 将来予測		地域要因は現状を維持しつつ、取引は活発ではなく価格の下落傾向は続くものと予想される。												
(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		+3.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		18,700 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、市内外縁から郊外の住宅地域、および周辺町の住宅地域。標準地は市街化調整区域に存する。宅地・建 売分譲や、面大地のミニ開発など供給の多くは土地で5 5 0 ～ 9 0 0 万円程度まで、土地建物合計で2 0 0 0 万円未満 の一次取得者向けが中心。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		対象標準地は市街化調整区域に位置する。近隣地域は周辺農地耕作者の農家住宅を中心に一般住宅、畑等が混在する住 宅地域であり、生活利便性に劣ることから賃貸の需要はほとんどなく、賃貸市場が存在していない。したがって収益価 格の試算は行わず、比準価格を重視し鑑定評価額を決定した。													
(8) 規 格 公 示 価 格 と した	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他			
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100									
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他			
	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 18,800 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 近年建築資材や人件費が高騰しており、今後の不動産価格や 賃料への影響に注視が必要である。									
	-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] 旧来から農家住宅や一般住宅の存する地域であり際立った変 動はないが、需要は限られ地価は下落傾向。									
	変動率					[個別的 要 因] 要因の変動は特にない。									
	年間 -0.5 % 半年間 %														