

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
安中(県)5-1 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	
安中(県)5-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	石田 寛
鑑定評価額	15,300,000 円		1㎡当たりの価格		35,600 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 倍率種別	円/㎡ 1.1 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			
(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		安中市安中一丁目字並木5 6 番 1 外				地積 (㎡)	429 ()	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)準工 (60, 200)	
	台形 1.2:1	空地		店舗、営業所等が建ち並び国道沿いの路線商業地域		北西18m国道、北東側道	水道、下水	安中 3.3km		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 150 m、北 100 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 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	中小規模の飲食店、営業所等が建ち並び国道1 8 号沿いの路線商業地域		街路	1 8 m国道	交通施設	安中駅 南西方3.3km		法令 (都)準工 (70, 200) 規制	
	地域要因の将来予測		国道沿いの交通量の多い路線商業地域である。生活様式の変化及びeコマースの台頭により、当該商業地域の需要には弱さが認められる一方、西毛広幹道との接続に対する期待感も認められる。								
(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 36,300 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 20,000 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		同一需給圏は安中市及び周辺市町村の幹線道路沿い及びその背後に存する商業地域又は混在地域である。需要の中心は、店舗等の営業を目的とする個人事業主のほか、県内外の資金力を有する法人である。西毛広幹道の整備進展により明るい兆しが認められるものの、当該地域に影響を及ぼす特筆すべき開発動向は認められず、現状維持で推移している。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		近隣地域内においては、収益性を重視する商業地域ではあるものの、自用目的の取引が中心であり、商業事業者向け賃貸市場の成熟度が低いことから、適正賃料は見いだし難い。一方、比準価格は、同一需給圏内の取引時点の新しい規範性の高い事例に基づくものであり、説得力を有する。したがって、比準価格を重視し、収益価格を関連付けのうえ、標準地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) 公示価格を標準とした	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 安中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	地域要因	街路 0.0
	公示価格 30,000 円/㎡		$\frac{99.2}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{85.3}$	$\frac{102.0}{100}$	35,600		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 -15.5
									画地 0.0		行政 +1.0
									行政 0.0		その他 0.0
									その他 0.0		
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 36,000 円/㎡			価格変動要因	[一般的要因] 景気は緩やかな改善基調にあるものの、本市は県平均と比較して総人口の減少率が高く、投資対象となる不動産は限定的である。						
	-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] 西毛広幹道路工事が進展しており、将来に対する期待感は生まれつつある。						
					[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 %										

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
安中(県)5-2 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	
安中(県)5-2	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士	茂原 太年
鑑定評価額		38,000,000 円		1㎡当たりの価格	43,300 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] 路線価又は倍率	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		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		安中市岩井字五反田 2 4 3 8 番 3 外				地積 (㎡)	878 ()	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	診療所 W1		店舗等が建ち並び国 道沿いの路線商業地 域		北28.2m国道	水道	安中 1.1km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 150 m、南 0 m、北 0 m					標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 36 m、規模 900 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	国道沿いに沿道型店舗等が 建ち並び路線商業地域		街 路	2 8 . 2 m国道	交通 施設	安中駅 東方1.1km		法令 規制	(都) (70, 200)	
	地域要因の 将来予測		郊外型の大規模店舗等が集積した高崎市にも近い商業地域であり、近年は大きな動きは見られないものの、周辺地域の 需要回復等を背景に、地価は安定的に推移しており、今後も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		44,200 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		21,700 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、安中市及び近隣市町の商業地域及び商住混在地域であり、需要者は、店舗や事務所利用を目的とした法人や個人が中心と考えられる。大規模なショッピングセンターを核とした安中市を代表する商業地域の1つであり、周辺地域の需要回復等を背景に、地価は安定的に推移している。なお、業種や取引が多様化しており、市場の中心価格帯は把握が困難な状況にある。										
(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、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 規 準 価 格 と した 価格を	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 安中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 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 +3.0 環境 -33.5 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格 30,000 円/㎡		[99.4] 100	100 [100.0]	100 [69.2]	[100.0] 100	43,100					
(9) 指 定 基 準 地 からの 検 討	指定基準地番号 安中(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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 +3.0 環境 -21.5 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 36,000 円/㎡		[98.9] 100	100 [102.0]	100 [80.9]	[100.0] 100	43,100					
(10) 対 象 基 準 地 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 43,200 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/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 西毛地区に位置し、高崎市の衛星都市として発展。市役所新 庁舎の開庁や、ＪＲ信越本線の新駅構想等の新たな動きも見 られる。 [地 域 要 因] 高崎市にも近い大規模店舗等が集積した路線商業地域であり 、特段の変動要因は認められないものの、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 +0.2 % 半年間 %											