

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社
みどり(県)-1	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 卓
鑑定評価額	1,820,000 円	1 m ² 当たりの価格	3,950 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	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		みどり市東町神戸 1 8 番 1 外				地積 (㎡)	460 ()	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		都計外			
	1:1.5	住宅 W1		一般住宅が建ち並び 小中学校に近い住宅 地域		西4m市道	水道	神戸 700m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 30 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 16.0 m、奥行 約 25.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	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	神戸駅 北西方700m		法令 規制	都計外		
	地域要因の 将来予測		山間部の住宅地域で、特段の変動要因は認められず、当面は現環境のまま推移すると見込まれる。地域における高齢化と人口減少が顕著なことから、地価は下落傾向が継続すると予測される。										
(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 0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			3,950 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	同一需給圏はみどり市及び桐生市のうち北部や山間部に位置する住宅地域一円と判定される。需要者は両市に居住、勤務する一次取得者層が大半を占める。旧来からの農家住宅や一般住宅を中心とした山間部の住宅地域であるが、市街地から遠隔地のため利便性に劣り、加えて高齢化と人口減が顕著なことから不動産取引が極めて少なく、需要は減退傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地が2 0 0 万円前後、新築戸建住宅は近隣地域内では殆ど見受けられない。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	近隣地域は過疎化の進む山間部の住宅地域であり、周囲に共同住宅等はほとんど見受けられず、賃貸市場は未成熟である。このため、共同住宅を想定した収益還元法の適用は妥当性を欠くと判断し、これを適用しなかった。需要者は居住の快適性及び市場動向を重視して行動するものと考えられることから、比準価格は規範性が高いものと判断される。従って、比準価格を重視し、指定基準地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	規格 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 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 +4.5 行政 0.0 その他 0.0
		みどり(県)-2											
		前年指定基準地の価格 4,800 円/㎡		[96.9] 100	100 [100.0]	100 [117.8]	[100.0] 100	3,950					
(10) 対象 基準 地 の前	年の 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 4,050 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	一般的 [要因] 県東部の都市であり、人口は減少傾向。笠懸地区では需要は堅調である一方、大間々地区北部及び東地区では弱含みで推移している。						
		-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] 旧郡部の山間部に位置する住宅地域で、利便性に劣り、高齢化と人口減少を背景として需要は減退傾向。特段の変動は認められない。						
		変動率 年間 -2.5 % 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
みどり(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社	
みどり(県)-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 卓
鑑定評価額	1,880,000 円		1㎡当たりの価格		4,650 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月6日	(6)路線価	[年1月]	円/㎡
(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	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		みどり市東町荻原 2 2 5 番 6			地積 (㎡)	404	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	都計外	
	1:2	住宅 W2		一般住宅の中に空地等が見られる区画整然とした住宅地域		南東5m市道	水道	花輪 400m	(その他) (土砂災害警戒区域)	
(2) 近隣地域	範囲	東 300 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 14.0 m、奥行 約 27.0 m、規模 380 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	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	花輪駅 南西方400m	法令規制 (都計外 (土砂災害警戒区域)	
	地域要因の将来予測	山間部の住宅地域で、特段の変動要因は認められず、当面は現環境のまま推移すると見込まれる。地域における高齢化と人口減少が顕著なことから、地価は下落傾向が継続すると予測される。								
(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	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			4,650 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		同一需給圏はみどり市及び桐生市のうち北部や山間部に位置する住宅地域一円と判定される。需要者は両市に居住、勤務する一次取得者層が大半を占める。旧来からの農家住宅や一般住宅を中心とした山間部の住宅地域であるが、市街地から遠隔地のため利便性に劣り、加えて高齢化と人口減が顕著なことから不動産取引が極めて少なく、需要は減退傾向にある。需要の中心となる価格帯は、土地が 2 0 0 万円前後、新築戸建住宅は近隣地域内では殆ど見受けられない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は過疎化の進む山間部の住宅地域であり、周囲に共同住宅等はほとんど見受けられず、賃貸市場は未成熟である。このため、共同住宅を想定した収益還元法の適用は妥当性を欠くと判断し、これを適用しなかった。需要者は居住の快適性及び市場動向を重視して行動するものと考えられることから、比準価格は規範性が高いものと判断される。従って、比準価格を採用して鑑定評価額を決定した。								
(8) 公示価格	規格とした価格	□ 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) 指定からの検討	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	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 4,800 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 公示価格 円/㎡			価格変動要因の形成要因	一般的要因 [] 県東部の都市であり、人口は減少傾向。笠懸地区では需要は堅調である一方、大間々地区北部及び東地区では弱含みで推移している。				
		地域要因 [] 旧郡部の山間部に位置する住宅地域で、利便性に劣り、高齢化と人口減少を背景として需要は減退傾向。特段の変動は認められない。								
		個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。								
		変動率	年間	-3.1 %	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
みどり(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おた不動産鑑定所
みどり(県)-3	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	6,330,000 円		1㎡当たりの価格	27,300 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6日	(6)路線価	[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	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		みどり市笠懸町鹿4 4 6 5 番 8			地積 (㎡)	232 ()	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, 400)				
	1:1	住宅 W2		一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	南西5m市道	水道、下水	岩宿 2.9km		(その他) (70, 300)				
(2) 近隣地域	範囲	東 400 m、西 200 m、南 600 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 14.5 m、奥行 約 14.5 m、規模 232 ㎡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、5 m市道	交通施設	岩宿駅 西方2.9km	法令規制 (都) (70, 300)				
	地域要因の将来予測		笠懸地区の中心住宅地域で、現状の住環境を維持するものと予測する。地価は居住環境や通勤圏としての潜在的な魅力等から、人口の流入が増加し需要は安定的に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 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		27,300 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	同一需給圏はみどり市笠懸地区の住宅地域及び桐生市郊外の住宅地域。需要者はみどり市及び桐生市内の居住者が中心で同一需給圏外からの転入は少ない。市内笠懸地区は幹線道沿線という地の利や隣接する各市に近接し通勤圏としての潜在的な魅力があり、人口流入も見られ、需要は安定的に推移している。土地は5 0 0 ～ 9 0 0 万円、新築戸建は2 , 3 0 0 万円前後が取引の中心。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅地域で画地規模が比較的小さく、経済合理性や建物配置から見た市場性を有する床面積を確保した共同住宅の想定は困難で規範性に劣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・利便性等を重視する住宅地域で、周辺地域の分譲住宅地の成約状況は良好で市場滞留期間も短い。当該市場の特性を反映した規範性の高い比準価格が求められたので、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	規格とした価格	□ 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) 対象基準地の検討	年標準価格等	-1 対象基準地の検討			価格変動要因	一般的要因 [] こども未来基金の活用強化や市街地での空家の改装、遊休不動産の活用等による地域の交流拠点や飛躍の場としての期待が向上。 地域要因 [] 開発分譲の増加等から人口流入も増え、インフラ整備による利便性の向上等から需要は相対的に強含みで推移。 個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。							
		■ 継続 □ 新規											
		前年標準価格 26,900 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 みどり-1											
		公示価格 27,100 円/㎡											
		変動率	年間	+1.5 %	半年間	+0.7 %							

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	有限会社 津久井不動産鑑定
みどり(県)-4	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	8,590,000 円		1㎡当たりの価格	24,600 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]	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		みどり市笠懸町阿左美 1 9 0 5 番 8				地積 (㎡)	349 ()	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, 400)					
	1:1.2	住宅 W1	農地の間に一般住宅等が立地している住宅地域	北7m市道	水道	岩宿 1.7km		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 350 m、南 300 m、北 450 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 17.5 m、奥行 約 21.0 m、規模 349 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	地域的特性	特記事項	特になし。	街道	基準方位北7 m市道	交通施設	岩宿駅 北西方1.7km	法令規制	(都) (70, 400)				
	地域要因の将来予測	笠懸地区の一般住宅が多い新興住宅地域で、桐生市、大間々地区北部等の受け皿的色彩のある地域で、当面現状にて当面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 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		24,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		12,300 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	同一需給圏は概ねみどり市及び桐生市の住宅地域の圏域。需要者は主にみどり市及び桐生市に居住する40代の勤労者等の1次取得者で、同一需給圏外からの転入者は少ない。みどり市の笠懸地区は、大間々地区の北部、山間部及び桐生市の人口の受皿的性格を有し人口は増加傾向であり、土地の需要は底堅く、地価はやや上昇傾向にある。市場の中心となる価格帯は土地が600万円～800万円前後、新築物件は2500万円前後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	中小規模の共同住宅も混在するが、土地価格に見合った賃料水準が形成されていないため収益目的の土地取引は少なく、収益価格は低位に試算された。近隣地域は、居住環境等を重視する笠懸地区郊外の住宅地域で、取引時点も比較的新しく交通接近条件、周辺環境に類似性の強い事例等から規範性の高い比準価格が求められたので、比準価格を重視し収益価格は参考に留めて、基準地価格を比準とした価格との検討を踏まえ、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	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 -0.5 +11.8 0.0 0.0
	みどり(県)-3												
	前年指定基準地の価格 26,900 円/㎡		[101.6] 100	100 [102.0]	100 [109.0]	[100.0] 100	24,600						
(10)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 24,400 円/㎡				価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市全体の人口はやや減少傾向で、世帯は増加。笠懸地区は山間部及び桐生市の人口の受け皿的色彩が強い。							
	-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] 農地の間に一般住宅等が立地する地域でやや利便性に劣るが、土地の需要は底堅く地価はやや上昇傾向で推移。							
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 %					[個別的要因] 個別的要因の変動要因はない。							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所
みどり(県)-5	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 石川 健太郎
鑑定評価額	5,000,000 円		1㎡当たりの価格	15,100 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 6日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		みどり市笠懸町西鹿田 1 3 9 2 番 9				地積 (㎡)	331 ()	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, 400)				
	1.5:1	住宅 W2	一般住宅を中心に農地等も多く混在する住宅地域	南西8m市道	水道	岩宿 3.5km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 280 m、西 400 m、南 340 m、北 280 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 16 m、規模		320 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	渡良瀬幹線道路が一部開通し、交通利便性等が向上した住農混在地域	街路 基準方位北 8.0 m市道	交通施設	岩宿駅 北西方3.5km	法令 規制	(都) (70, 400)				
	地域要因の将来予測	農地が混在する住宅地域であるが、対象地周辺での渡良瀬幹線道路の開通等もあり発展が期待される。交通利便性等の向上により、地価は安定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		15,100 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	同一需給圏は笠懸地区を中心とするみどり市及び周辺市町村の住宅地域である。需要者の中心はみどり市内広域の在住または通勤者で第1次取得者が多く見受けられる。当該地域は農地も多く混在するものの、交通利便性等の向上により需要は回復基調にあり、地価も横這いで推移している。市場の中心となる価格帯は土地は3000～6000万円程度、新築戸建住宅で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	自用目的が主で、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出来た。基準地の存する地域は戸建住宅が中心の地域であり、アパート等の賃貸目的の需要は乏しく、また基準地の規模からも競争力のある共同住宅を想定することが困難であるため、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。快適性を重視する住宅地域であるので、信頼性の有る取引事例より求めた比準価格を採用し、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	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 -3.0	
	標準地番号 みどり-1							交通 0.0	交通 +6.0			
(9)指定基準地からの検討	公示価格	[100.5]	100	100	[102.0]	15,100	内訳	環境 0.0	環境 +79.0			
	27,100 円/㎡	100	[102.0]	[180.4]	100			画地 +2.0	行政 -2.0			
(10)対象基準地の前	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	行政 0.0	その他 0.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	100	100	[]	100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 其他			
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	みどり市の地価は二極化の状態にあり、居住環境や利便性が良好な笠懸地区は上昇乃至横這い、大間々地区や東地区は下落傾向。							
	□ 継続 ■ 新規				[地域要因]	幹線道路背後の住宅地域。周囲には農地等も多く混在するが渡良瀬幹線道路が一部開通し、交通利便性等が向上した。						
	前年標準価格 円/㎡					[個別的要因]	個別的要因の変動は特に無い。					
	-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											
(10)対象基準地の前	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
(10)対象基準地の前	変動率	年間 %	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
みどり(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
みどり(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	9,400,000 円		1㎡当たりの価格	19,100 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6日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月8日	(5)価格の種類	正常価格		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		みどり市大間々町桐原 5 5 8 番 1 外				地積 (㎡)	492 ()	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, 400)
	1:2	住宅 W1		一般住宅等が散在す る傾斜地勢の住宅地 域		南西7m市道	水道	赤城 2km	(その他)	
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 200 m、西 500 m、南 650 m、北 300 m					標準的使用	戸建住宅地		
	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	一般住宅等のほか空地が介 在する地域		街 路	基準方位北 7 m市道	交通 施設	赤城駅 北西方2km	法令 規制	(都) (70, 400)
	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 下落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 		

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
みどり(県)-7 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	
みどり(県)-7	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	石川 健太郎
鑑定評価額		5,040,000 円		1㎡当たりの価格	9,500 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 6日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		みどり市大間々町塩原1 4 9 6 番 3				地積 (㎡)	530 ()	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, 400)				
	1:1.5	住宅 W2	農地の中に一般住宅 等が見られる地域	北東5m市道	水道	上神梅 2.3km		(その他) (70, 300)				
(2)	範囲	東 350 m、西 300 m、南 650 m、北 850 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 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	特にない	街 路	基準方位北 5 . 0 m市道	交通 施設	上神梅駅 南東方2.3km	法令 規制	(都) (70, 300)			
	地域要因の 将来予測		旧大間々地区郊外に位置し、周囲には農地が多く混在している住宅地域であり、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 9,500 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	同一需給圏は大間々地区を中心とするみどり市及び周辺市町村の郊外に位置する住宅地域である。需要者の中心はみどり市内広域の在住または通勤者が大半で、同一需給圏外からの流入は少ない。当該地域は市内中心部に比較的近接しているものの、山間部に近接する丘陵地で平坦性も低く土地需要は低迷している。市場の中心となる価格帯は土地は5 0 0 万円前後、新築戸建住宅で2 , 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	自用目的が主で、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出来た。基準地の存する地域は戸建住宅が中心の地域であり、アパート等の賃貸目的の需要は乏しく競争力のある共同住宅を想定することが困難であるため、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。快適性を重視する住宅地域であるので、信頼性の有る取引事例より求めた比準価格を採用し、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	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 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	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	みどり(県)-2									0.0		+11.5
	前年指定基準地の価格 4,800 円/㎡	[96.9] 100	100 [101.0]	100 [49.8]	[101.0] 100	9,340				0.0		-54.0
(10) 対象基準地の検討 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 9,600 円/㎡			価格変動要因の	[一般的要因] みどり市の地価は二極化の状態にあり、居住環境や利便性が良好な笠懸地区は上昇乃至横這い、大間々地区や東地区は下落傾向。							
	-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] 市街地郊外の住宅地域であり、周囲の環境に変化は無く、相対的に利便性が劣り需要が低迷しているため、地価は下落傾向にある。							
					[個別的要因] 個別的要因の変動は特に無い。							
	変動率 年間 -1.0 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	おた不動産鑑定所
みどり(県)-8	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	4,430,000 円		1㎡当たりの価格	25,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 6日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		みどり市大間々町大間々1991番5				地積 (㎡)	173 ()	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, 400)			
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、共同住宅 が建ち並ぶ住宅地域	南東4m市道	水道、 ガス、 下水	赤城 1.6km		(その他) (70, 240)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 500 m、西 50 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 12.5 m、奥行 約 14.0 m、規模		175 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	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	赤城駅 南東方1.6km	法令 規制	(都) (70, 240)		
	地域要因の 将来予測	一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ旧来の住宅地域で、当面現状の住環境を維持するものと予測する。地価の新規需要もほぼ横這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	基準価格		25,600 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	同一需給圏はみどり市大間々地区の住宅地域及び桐生市郊外の住宅地域。需要者はみどり市及び桐生市内の居住者が中心で同一需給圏外からの転入は少ない。市内大間々地区は人口減少、過疎地域の指定、周辺新規分譲地との競合等から需要はほぼ横這い傾向が継続している。土地は400～800万円、新築戸建は2,000万円未満が取引の中心。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	一般住宅地域で画地規模が小さく、経済合理性や建物配置から見た市場性を有する床面積を確保した共同住宅の想定は困難で規範性に劣るため収益価格は試算しない。対象基準地が存する近隣地域は、居住の快適性等を重視する住宅地域で、当該市場の特性を反映した規範性の高い基準価格が求められたので、基準価格を採用し、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 みどり-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	街路 +2.0		
		公示価格 27,100 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [106.6]	[103.0] 100		25,700	交通 0.0	交通 +2.5	
(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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	環境 0.0	環境 +2.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +2.0	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 25,600 円/㎡		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	こども未来基金の活用強化や市街地での空家の改装、遊休不動産の活用等による地域の交流拠点や飛躍の場としての期待が向上。						
	-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]	幅員等の街路条件にやや劣るが旧来の既成住宅地域内で、需要はほぼ横這い傾向で推移。					
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。				