

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月3日提出
前橋(県)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三満不動産鑑定事務所
前橋(県)-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇
鑑定評価額	8,320,000 円	1㎡当たりの価格	65,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	52,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年4月10日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市川原町字蛇原 3 7 6 番 1 2 6				地積 (㎡)	128 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40, 80)	
	1.2:1	住宅 W2		一般住宅を中心に共同住宅も見られる住宅地域		南東6m市道	水道、ガス、下水	前橋 6km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 30 m、南 400 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12.0 m、奥行 約 10.7 m、規模				128 ㎡程度、形状 ほぼ整形				
	地域的特性	特記事項	郊外に位置し、中規模一般住宅を中心とする居住環境等概ね良好な住宅地域。		街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	前橋駅 北西方6km		法令 1 低専 (40, 80) 規制	
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心に共同住宅も見られる郊外の住宅地域で、居住環境等概ね良好であるが、居住誘導区域外に存するため需給動向は周辺より需要やや弱く、地価は引き続き微落傾向にある。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格				65,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格				/ 円/㎡					
	原価法	積算価格				/ 円/㎡					
	開発法	開発法による価格				/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市市街地及び外周部を中心とする住宅地域。需要者は前橋市を中心に周辺市町村の第一次取得の勤労世帯が中心である。生活利便性及び居住環境は概ね良好であるが、居住誘導区域外に存するため、周辺より需要はやや弱い。中心となる価格帯は土地は 2 0 0 ㎡程度で 1 3 0 0 万円程度が中心。新築の戸建住宅は 3 0 0 0 万円程度が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅の中に共同住宅も見られる住宅地域であるが、標準地は画地規模が小さく市場性のある共同住宅を想定することが困難であることから収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は同需給圏内の規範性の高い事例を重視して求められており説得力を有する。収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	■ 代表標準地 □ 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 前橋-6							交通 0.0	交通 +3.0		
(9) 指定からの検討	公示価格	[100.0]	100	100	[105.0]	65,100	標準化補正	環境 0.0	環境 -25.0		
	49,800 円/㎡	100	[105.0]	[76.5]	100			画地 +5.0	行政 +1.0		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			交通 0.0	交通 +3.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等	円/㎡	100	[]	[]	100		標準化補正	環境 0.0	環境 -25.0		
								画地 0.0	行政 +1.0		
								行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討	価格変動要因の形成要因				[一般的要因]	県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部による二極化が顕著。				
	■ 継続 □ 新規										
	前年標準価格 65,200 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										
(10) 対象基準地の前年標準価格等	□ 代表標準地 □ 標準地	価格変動要因の形成要因				[地域要因]	大きな変動要因はない。				
	標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
	変動率 年間 -0.3 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前年標準価格等		価格変動要因の形成要因				[個別的要因]	特に変動要因はない。				

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	群馬土地株式会社
前橋(県)-2	群馬県	群馬第 1	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	9,150,000 円		1 m ² 当たりの価格	64,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	51,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13日	(5)価格の種類	正常価格			倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		前橋市元総社町字稲葉 1 7 5 番 1				地積 (㎡)	143 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)			
	1:2	住宅 W2	一般住宅が多い区画 整然とした住宅地域	南4.5m市道	水道、 ガス、 下水	新前橋 700m		(その他) (60, 180)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 60 m、南 150 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 17 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	特にない	街 路	基準方位 北 4.5m市道	交通 施設	新前橋駅 北東方700m		法令 規制	1 住居 (60, 180)	
	地域要因の 将来予測		新前橋駅から徒歩圏内の既成住宅地域であり、住宅地としての選好性は高く需要は堅調なことから、地価は上昇傾向で推移していくものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 +5.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 64,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は前橋市の中心市街地周辺部の住宅地域。需要者は前橋市及び周辺市町に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が中心である。当該エリアは交通接近性や生活利便性が良好であり、選好性に優れるエリアであることから土地需要は堅調に推移している。市場の中心価格帯は土地で1,100万円から1,400万円程度、新築戸建住宅で2,600万円から2,900万円程度が中心である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を多数収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、標準地は規模が小さく、競争力のある収益物件の想定が困難なことから収益還元法は適用しない。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公 示 規 準 価 格 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 前橋-12		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 -1.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 83,500 円/㎡		[100.8] 100	100 [105.0]	100 [131.3]	[105.0] 100	64,100				
(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 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 63,600 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 人口は近年微減傾向で推移。緩やかな景気回復を背景に、住環境の優れる地域を中心として地価は回復傾向にある。						
	-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] 中心市街地周辺部の住宅地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。						
	変動率 年間 +0.6 % 半年間 %				[個 別 的 要 因] 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
前橋(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所	
前橋(県)-3	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	武井 清
鑑定評価額		16,800,000 円	1㎡当たりの価格	66,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	53,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		前橋市敷島町 2 5 4 番 9				地積 (㎡)	253 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (40, 80)			
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が多 い区画整然とした住 宅地域		西6m市道	水道、 ガス、 下水	前橋 5.9km		(その他) (風致地区)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 200 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模		250 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	敷島公園に近い閑静な住宅 地域。		街 路	基準方位北 6 m市道	交通 施設	前橋駅 北西方5.9km		法令 規制	1 低専 (風致地区) (40, 80)		
	地域要因の 将来予測		敷島公園に近い居住環境が良好な熟成度の高い住宅地域であり、地域要因の大きな変化はない。今後も現状維持にて推移し、地価は弱含みから横這いに向かって推移して行くものと見込まれる。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	方位 <					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
前橋(県)-4	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	12,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	84,200 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	67,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		前橋市南町二丁目 2 8 番 8 外				地積 (㎡)	151 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		2 中専 (60, 200)				
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅等が建ち並 ぶ区画整然とした住 宅地域		南6m市道	水道、 ガス、 下水	前橋 1.3km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 60 m、南 100 m、北 160 m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 15 m、規模				150 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	市街地南西外周の住宅地域		街 路	基準方位北 6 m 市道	交通 施設	前橋駅 南西方1.3km		法令 規制	2 中専 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測	生活利便性や居住環境の良好な区画整然とした住宅地域で、今後も現状を維持しつつ安定的に推移してゆくと予測する。 。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	戸建住宅地						(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 +5.0						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 84,200 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡											
	原価法		積算価格 / 円/㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡											
(6)市場の特性	同一需給圏は前橋市街地南西方を中心とする住宅地域。需要者は前橋市を中心に周辺市町村の第一次取得の勤労世帯が大半である。区画整然とした住宅地域で居住環境、生活利便性共に良好である。また、既存の住宅地域で熟成度も高いため需給動向は比較的安定している。中心となる価格帯は土地は1 5 0 ㎡程度で1 , 2 0 0 万円程度が中心。新築の戸建住宅は2 , 5 0 0 万円程度が価格中心帯である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当地域は戸建住宅を中心とする住宅地域であり、標準地は画地規模が小さく市場性のある共同住宅を想定することが困難であることから収益価格の試算は断念した。一方、比準価格は同一需給圏内の比較的時点の新しい規範性の高い事例から求められており高い説得力を有する。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域であるので、比準価格を採用し、公示価格及び前年標準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 標準地番号 前橋-12		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 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 83,500 円/㎡		$\frac{100.7}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{105.0}{100}$	84,100		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 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100		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 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 83,100 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	一般的 要 因 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。								
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地 域 要 因 利便性、住環境共に良好な住宅地域で、需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。								
	変動率 年間 +1.3 % 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7年地価調査）

令和7年7月9日提出
前橋(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤総合鑑定事務所
前橋(県)-5	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 近藤 仁
鑑定評価額	22,300,000 円	1㎡当たりの価格	77,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	62,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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	前橋市紅雲町二丁目9番5「紅雲町2-9-12」	地積(㎡)	288	法令上の規制等	1住居(60,200)
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況
	台形1:1	住宅W2	寺院に近く、中規模一般住宅の多い閑静な住宅地域	西6.5m市道	水道、ガス、下水	前橋900m
(2)近隣地域	範囲	東130m、西30m、南80m、北70m	標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約16.5m、奥行約17.0m	規模	280㎡程度	形状	台形
	地域的特性	特記事項	市街地中心部の旧くからの住宅地域	街路	基準方位北6.5m市道	交通前橋駅北西方900m
	地域要因の将来予測	J R前橋駅方面からの土地需要改善傾向を受け需要は堅調傾向となっている。標準的使用は当面現状並にて推移と予測。地価水準はやや上昇傾向が継続と予測。				
(3)最有効使用の判定	低層住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	方位形状	+2.0 0.0	
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	77,500 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	37,600 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	同一需給圏は概ね前橋市中心部の住宅地域の圏域である。需要者は同市に居住・通勤する勤労者層が中心で、同一需給圏以外からの転入者もみられる。官庁街等にも近く、利便性や住環境等に優るので根強い人気のある地域で、熟成した住宅地であることもあり需給関係は比較的安定している。新規の分譲は少ないため、需要の中心となる価格帯を把握することはできなかった。					
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模一般住宅が多い熟成した住宅地域で、付近にはアパートも散見されるが、収益価格は土地に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。当地域は居住の快適性を重視する専用住宅中心の住宅地域で、自己使用目的取引が中心であるため取引価格水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められる。そこで、実証的な比準価格を重視し、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	対象基準地の標準価格(円/㎡)
	前橋-12					
	公示価格	[100.8] 100	100 [105.0]	100 [105.6]	[102.0] 100	77,400
	83,500 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	対象基準地の標準価格(円/㎡)
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	
	円/㎡					
(10)対象標準価格等の前	-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 77,400 円/㎡ -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ 変動率 年間 +0.1 % 半年間 %	一般的要因 [] 県庁所在都市。人口は微減傾向。アフターコロナ下で土地需要は改善。工業地需要は堅調。住宅地や商業地及び地域間での2極化拡大。 地域要因 [] 熟成した住宅地域で、特別な地域要因の変動はみられない。 個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
前橋(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤総合鑑定事務所
前橋(県)-6	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 近藤 仁
鑑定評価額	12,000,000 円	1㎡当たりの価格	55,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	45,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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		前橋市箱田町字西稲荷境 1 1 5 8 番 5				地積 (㎡)	215 ()		法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		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	住宅 W2		中規模一般住宅を中心に、アパート等が混在する住宅地域		東5.5m市道	水道、ガス、下水	新前橋 2.4km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 200 m、南 200 m、北 300 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 15.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ正方形									
	地域的特性	特記事項	利根川西の新興住宅地域		街路	基準方位 北 5 . 5 m市道	交通施設	新前橋駅 南方2.4km		法令規制	1 中専 (60, 200)	
	地域要因の将来予測		一般住宅を中心にアパート等もみられる住宅地域で地域要因に特別な変動はみられず、標準的使用は当面現状並にて推移と予測。値頃感等から人気があり当分需要は堅調に推移と予測。									
(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 55,600 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は前橋市利根川西地区を中心とする住宅地域の圏域である。需要者は同市に居住・勤務する第1次取得のファミリー層が想定される。小規模開発住宅団地が不規則に連続し、街路条件は見劣りするものの、生活利便性に恵まれ値頃でもあるので需要は堅調である。土地は200㎡程度では1,100万円前後、新築戸建て住宅は2,500～2,700万円程度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		近隣地域は一般住宅を中心に周辺にはアパート等も見られる地域であるが、画地規模小で賃貸用の共同住宅を想定することが現実的でないため収益価格の試算は断念した。当地域は居住の快適性を重視する住宅地域で、需要者は取引価格水準を指標に意思決定することが通常と認められることから、多数の信頼性ある取引事例に基づく実証的な比準価格を採用し、代表標準地との検討も踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-6		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	公示価格 49,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [88.2]	[103.0] 100	55,400		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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 -10.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +5.0		行政 0.0	
(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 55,500 円/㎡				価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 県庁所在都市。人口は微減傾向。アフターコロナ下で土地需要は改善。工業地需要は堅調。住宅地や商業地及び地域間での2極化拡大。						
	-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] 特別な地域要因の変動はみられないが、高崎市寄りで、付近幹線街路での商況性向上もあり住宅地需要は堅調とみられる。						
	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	+0.2 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三滴不動産鑑定事務所
前橋(県)-7	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇
鑑定評価額	8,620,000 円		1 m ² 当たりの価格	21,600 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 4月 10日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					前橋市二之宮町字東中島1767番2			地積 (㎡)	399 ()	法令上の規制等			
	形状		敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況		供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (70, 200)		
	1.2:1		住宅 W2		一般住宅、農家住宅 等が混在する既存の 住宅地域		東6.8m市道		水道、 下水	駒形 2.9km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 250 m、西 300 m、南 300 m、北 250 m					標準的使用		戸建住宅地				
	標準的画地の形状等			間口 約 22.0 m、奥行 約 19.0 m、規模					399 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性		特記 事項	上武国道南側に位置する農 家、一般住宅地域で、小学 校にほど近い特性を有す			街 路	基準方位 北 6.8 m		交通 施設	駒形駅 東方2.9km		法令 規制	「調区」 (70, 200)
	地域要因の 将来予測		周辺に小規模開発も見られる市街化調整区域内住宅地域で、地域内に小学校を有しているが、市街地への接近性劣り、 調区内に存するため周辺開発余地に乏しく、今後もほぼ現状のまま推移すると予測される。											
(3) 最も有効使用の判定		戸建住宅地							(4)対象基準地 の個別的 要因		方位 +2.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		基準価格 21,600 円/㎡					(4)対象基準地 の個別的 要因		方位 +2.0				
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡											
	原価法		積算価格 / 円/㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡											
(6)市場の特性		市街化調整区域内であるため、在来住宅地としての特性が強く、一部、建売分譲住宅も見られるが、その属性は若年世代である。近隣周辺の取引事例から推察される土地と建物価格は総額市場等からして、総額2000万円前後が標準的 最多需要帯と判断される。近隣地域ないし、その周辺は地理的な開発余地に乏しく、当面現状維持的な土地利用が予測 される。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		基準価格は市街化調整区域内の規範性の高い取引事例から基準し、的確に求められた。賃貸需要は一般的に利便性の高い市街化区域やその周辺地域内を存立範囲としているが、対象基準地周辺は賃貸市場の立地特性に劣るため、収益還元 法は採用しなかった。このため、基準価格をもって、市場価格を具現すると捉え、表記のとおり本件鑑定評価額を決定 した。なお指定基準地との価格均衡も保たれていると史料する。												
(8) 公示 価格 とした	規格 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	0.0	地域 要因	街路	0.0
	前橋(県)-36									交通	0.0		交通	0.0
	前年指定基準地の価格 30,500 円/㎡		[99.7] 100	100 [100.0]	100 [143.5]	[102.0] 100	21,600			環境	0.0		環境	+43.5
(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 21,700 円/㎡					価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地 価は、旧市部と旧郡部による二極化が顕著。							
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と 同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡						[地 域 要 因] 地域の既存集落特性が強く、小学校には近いものの、新興住 宅地需要は周辺地域へ分散している。							
							[個別的 要 因] 特になし。							
	変動率 年間 -0.5 % 半年間 %													

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月5日提出
前橋(県)-8 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)-8	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	7,420,000 円		1㎡当たりの価格	50,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	40,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月4日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		前橋市青柳町字小八幡 4 3 6 番 6 3				地積 (㎡)	147 ()	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	一般住宅が建ち並び 既成住宅地域		南4m市道		水道、 下水	前橋 4.7km		(その他) (60, 160)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 50 m、北 60 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 11.5 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記 事項	街路条件がやや見劣りする 小規模住宅団地		街 路	基準方位北 4 m市道		交通 施設	前橋駅 北方4.7km		法令 規制	1 中専 (60, 160)	
	地域要因の 将来予測		短期的には地域要因に大きな変動はないが、街路条件に見劣りがする地域であり、中長期的には土地需要に一定の影響 を与える可能性がある。										
(3)	最有効使用の判定				戸建住宅地			(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 <				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木村不動産鑑定士事務所
前橋(県)-9	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 木村 泰章
鑑定評価額	6,040,000 円	1 m ² 当たりの価格	14,200 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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
(3)鑑定評価の条件	倍率種別					
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市粕川町込皆戸 8 0 番 1 2				地積 (㎡)		425 ()		法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70, 200)				
	1.2:1	住宅 W2		中規模の一般住宅が見られる新興住宅地域		西5m市道	水道、下水	北原 300m		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲		東 200 m、西 450 m、南 200 m、北 250 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 22.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 425 ㎡程度、形状											
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 5 m 市道	交通施設	北原駅 南東方300m		法令規制	(都) (70, 200)			
	地域要因の将来予測		新興住宅地域で、用途の純化も見られず地域に格別な価格形成要因も見受けられないことから、当面現状維持にて推移するものと予測する。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		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		14,200 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		7,170 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		同一需給圏は旧粕川村の市街地を中心とする住宅地域。需要者は前橋市の第一次取得の勤労世帯が中心である。同一需給圏内の宅地需要はやや低迷しており、土地需要は弱含みである。中心となる価格帯は土地は4 0 0 ㎡程度で6 0 0 万円程度が中心。新築の戸建て住宅は2 , 2 0 0 万円程度が中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		共同住宅も混在しているが、賃貸市場は成熟しておらず、元本と果実との間に見られる相関関係が希薄であることから収益価格は規範性にやや劣る面がある。よって実証性の高い取引事例から求められた比準価格を重視し、収益価格は参考に止め、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格	□ 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	地域要因	街路交通環境行政その他	+1.0
	伊勢崎(県)-16										0.0	0.0	0.0	+4.0
	前年指定基準地の価格 26,600 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [187.0]	[101.0] 100	14,200				+1.0	0.0	+78.0	0.0
(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 14,400 円/㎡			価格変動要因	[一般的要因] 居住環境等良好な地域は地価は上昇または横這い傾向。その他の地域は下落傾向にあるものの下落幅は縮小傾向。									
	-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 円/㎡				[地域要因] 特別な地域要因はない。									
	公示価格 円/㎡				[個別的要因] 特に個別的要因はない。									
		変動率	年間 -1.4 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
前橋(県)-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定
前橋(県)-10	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 堀口 由紀子
鑑定評価額	11,600,000 円		1㎡当たりの価格	50,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	39,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		前橋市総社町植野字北開土 7 0 7 番 6			地積 (㎡)	231 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60, 200)			
	1:1.2	住宅 W2	一般戸建住宅を中心 に共同住宅も見られ る住宅地域	南5.2m市道	水道、 下水	群馬総社 980m		(その他)			
(2)	範囲	東 90 m、西 40 m、南 60 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地					
近 隣 地 域	標準的画地の形状等		間口 約 13.5 m、奥行 約 15 m、規模		200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 事項	一般戸建住宅を中心 に共同住宅も見られ る住宅地域	街 路	基準方位 北 5 . 2 m市道	交通 施設	群馬総社駅 南西方980m	法令 規制	準工 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	一般住宅が建ち並び既成住宅地域。比較的人気のエリアで周辺に生活利便施設も多く選好性に優れる。2 0 3 0 年供用 開始を予定している群馬総社駅西口開設の当該地域への影響について注視が必要である。									
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地			(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 +5.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 50,300 円/㎡							
			収益還元法	収益価格 / 円/㎡							
			原価法	積算価格 / 円/㎡							
			開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏は前橋市の中心市街地近郊を主とする住宅地域一円である。需要者は市内に在住・勤務の一次取得者が主体 である。近隣地域及びその周辺は戸建住宅を主体とした住宅地域で中心市街地からの距離も近く周辺には生活利便施設 もあり、生活利便性に優れ選好性が比較的高く需要は底堅い。取引の中心価格帯は標準的画地程度の土地で 1 , 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 2 , 7 0 0 万円前後である。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域は中心市街地の北方に位置する住宅地域である。幹線道路背後に位置する戸建住宅を中心に共同住宅も散見され る地域であるが、画地規模が小さく競争力ある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため収益還元法の適用は見送った 。典型的需要者は代替競争不動産の市場取引価格を重視して意思決定を行う事から、市場の実態を反映した比準価格の 説得力は高いと料する。よって代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。									
(8)	公示規 格 標準とし た 価格を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-12	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化 補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 +3.0 環境 +60.0 行政 0.0 その他 0.0
		公示価格 83,500 円/㎡	[100.6] 100	100 [105.0]	100 [166.4]	[105.0] 100	50,500				
(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	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 円/㎡			価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	一般的 [要因]	人口は減少、土地取引件数は増加。取引価格は旧前橋市域は 上昇～横ばい、旧郡部は下落傾向（下落幅は縮小）と二極化 が進んでいる。				
		-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地 域 [要因]	比較的選好性の高い利便性の良い住宅地域。最寄駅の群馬総 社駅にて西口開設事業及び、西口予定地から延びる都市計画 道路事業がある。				
		変動率 年間 % 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 7 年地価調査）

令和 7年 7月 9日提出
前橋(県)-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
前橋(県)-11	群馬県	群馬第 1	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	14,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	57,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	46,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 7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		前橋市朝倉町三丁目 4 番 2				地積 (㎡)	257 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200)	
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅のほかに公営住宅が見られる区画整理済の住宅地域		東5.8m市道	水道、ガス、下水	前橋 3.3km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 200 m、南 150 m、北 200 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 20 m、規模		240 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	商業施設も増加し、病院も至近で生活、交通利便性が高い住宅地域		街路	基準方位北 5 . 8 m市道	交通施設	前橋駅 南東方3.3km		法令規制	2 中専 (60, 200)
	地域要因の将来予測		今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、当面は現況を維持すると予測される。								
(3) 最有効使用の判定	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 57,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 20,600 円/㎡								
	原価法		積算価格 / 円/㎡								
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡								
(6) 市場の特性		同一需給圏は前橋市の市街地及びその周辺の圏域で戸建住宅と共同住宅等が混在する住宅地域。需要者は前橋市在住者が多く、市外転入者は少ない。県内経済は回復傾向に有り不動産需要も堅調に推移しているが、利便性、居住環境により地価の二極化傾向は顕著となっている。その中で利便性等が良好な地域の需要は継続的に推移し、地価は概ね堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は土地が1400万円前後、新築戸建で3000万円前後である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は類似地域において価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の高い価格である。収益価格は、戸建住宅中心の地域で、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。近隣地域は自用目的の取引が中心で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-6		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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 -2.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 49,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [90.2]	[103.0] 100	56,900				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 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 56,900 円/㎡			価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 円/㎡				[地域要因] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが良好な居住環境により地価は上昇傾向を示している。						
	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 +0.2 % 半年間 %										

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
前橋(県)-12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所	
前橋(県)-12	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	石川 直美
鑑定評価額		15,100,000 円		1㎡当たりの価格	67,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	54,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市日吉町四丁目8番8外				地積 (㎡)	224 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2		戸建住宅を中心とする区画良好な住宅地域		北4m市道	水道、ガス、下水	前橋 2.6km		(その他) (60, 160)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 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 13.0 m、奥行 約 17.0 m、規模 224 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	地域的特性	特記事項	良好な居住環境にある低層戸建住宅地域。		街路	基準方位 北 4.0 m市道	交通施設	前橋駅 北方2.6km	法令規制	1 住居 (60, 160)			
	地域要因の将来予測		今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少ないが、需要は堅調だと予測される。景気は改善傾向に有り、利便性の良好な地域の地価の上昇傾向は続くと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 67,200 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡											
	原価法	積算価格 / 円/㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市の市街地及びその周辺の圏域で戸建住宅を中心とする住宅地域。需要者は前橋市在住者が多く、市外転入者は少ない。県内経済は回復傾向に有り不動産需要も堅調に推移しているが、利便性、居住環境により地価の二極化傾向は顕著となっている。その中で利便性等が良好な地域の需要は継続的に推移しており、地価は上昇傾向を示している。市場の中心となる価格帯は土地が1,500万円前後、新築戸建で3,000～4,000万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。収益価格は、基準地の存する地域が戸建住宅中心の地域であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域であるため求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした	■ 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 前橋-12								交通	0.0		交通	0.0
(9) 指定基準地の検討	公示価格	[100.6]	100	100	[100.0]	66,900	内訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+16.0
	83,500 円/㎡	100	[105.0]	[119.5]	100				画地	+5.0		行政	0.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(10) 対象基準地の検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0
	前橋(県)-4								交通	0.0		交通	0.0
	前年指定基準地の価格	[101.3]	100	100	[100.0]	67,100			環境	0.0		環境	+16.0
	83,100 円/㎡	100	[105.0]	[119.5]	100				画地	+5.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[一般的要因]	景気は回復傾向だが不確定要素も存在する。前橋市の人口は微減傾向だが利便性住環境等が良好な住宅地の需要は堅調に推移している。							
	■ 継続 □ 新規												
	前年標準価格 67,000 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												
(10) 対象基準地の検討	□ 代表標準地 □ 標準地			価格変動要因の	[地域要因]	近隣地域の地域要因の変動は特に無いが良好な居住環境により地価は上昇傾向を示している。							
	標準地番号												
	公示価格 円/㎡												
	変動率 年間 +0.3 % 半年間 %												

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 9日提出
前橋(県)-13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木村不動産鑑定士事務所
前橋(県)-13	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 木村 泰章
鑑定評価額	22,600,000 円		1㎡当たりの価格	57,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3日	(6)路線価	[令和 7 年 1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7 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		前橋市西片貝町五丁目 2 番 3				地積 (㎡)	396 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)		
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅の中に営業所、貸家、住宅等が混在する住宅地域		北4m市道	水道、ガス、下水	三俣 320m		(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 150 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 18.3 m、奥行 約 21.7 m、規模				396 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記事項	交通接近条件等概ね良好な住宅地域		街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	三俣駅 南方320m		法令規制	1 住居 (60, 200)	
	地域要因の将来予測		既存の住宅地域で、用途の純化も見られず地域に格別な価格形成要因も見受けられないことから、当面現状維持にて推移するものと予測する。地価は下落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	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 57,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 33,300 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	同一需給圏は前橋市の市街地を中心とする住宅地域。需要者は前橋市の第一次取得の勤労世帯が中心である。住宅地域としては既に熟成しており、新規の供給も少ないことから、土地需要は弱含み傾向にある。中心となる価格帯は土地は 2 5 0 ㎡程度で 1 , 4 0 0 万円程度が中心。新築の戸建て住宅は 2 , 5 0 0 ~ 3 , 0 0 0 万円程度が中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	小規模アパート等も見受けられるが、自用目的の取引が中心で、賃貸市場の熟成度も低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低めに試算された。一方、比準価格は同一需給圏内の比較的時点の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。収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を標準とし、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) 公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-12		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +1.0 環境 +34.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 83,500 円/㎡		$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{105.0}$	$\frac{100}{139.9}$	$\frac{100.0}{100}$	57,000					
(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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$						
(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 57,000 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 円/㎡ 公示価格 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。 [地域要因] 特に地域要因に変動はない。 [個別的要因] 特に個別的要因に変化はない。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
前橋(県)-14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定
前橋(県)-14	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 堀口 由紀子
鑑定評価額	8,480,000 円		1㎡当たりの価格	33,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7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7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		前橋市江木町9 0 5 番 4				地積 (㎡)	257 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (60, 100)		
	1:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並ぶ 区画整然とした郊外 住宅地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	江木 1.5km		(その他) (地区計画等)		
(2)	範囲	東 150 m、西 70 m、南 220 m、北 90 m				標準的使用	戸建住宅地				
近 隣 地 域	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 16 m、規模		250 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記 事項	戸建住宅が建ち並ぶ区画整 然とした南緩傾斜地勢の住 宅地域		街 路	基準方位 北 6 . 0 m市道	交通 施設	江木駅 南方1.5km	法令 規制	1 低専 (地区計画等) (60, 100)	
	地域要因の 将来予測	一般戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。地域要因に特段の変動は見られず今後も現況を維持すると予測される。新興住宅地域と比べ生活利便性や選好性が相対的に劣り、地価は概ね横ばい傾向で推移すると予測される。									
(3)	最有効使用の判定		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 33,000 円/㎡							
			収益還元法	収益価格 / 円/㎡							
			原価法	積算価格 / 円/㎡							
			開発法	開発法による価格 / 円/㎡							
(6)	市場の特性		同一需給圏は、前橋市のやや郊外に存する既成住宅地域である。需要者は市内に在住・勤務の一次取得者が主体である。近隣地域及びその周辺一帯は戸建住宅が建ち並び、周辺には公園、スーパーマーケット等がある。北東方に存するローズタウンの選好性がやや優れ当該地域の需要は相対的に劣る。需要の中心価格帯は標準的画地程度の土地で8 5 0 万円前後、新築戸建住宅で2 , 5 0 0 万円前後である。								
(7)	試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		当該地域は前橋郊外の既成住宅地域である。第1種低層住居専用地域内の戸建住宅が連担する地域で、賃貸用共同住宅を想定することが現実的でないため収益還元法は適用を見送った。典型的需要者は市場での代替競争不動産の取引価格を重視して意思決定を行う傾向にあることから、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高いと思料される。よって代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって上記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8)	公 示 規 格 標準とした 価格を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-6	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 +2.0 環境 +44.0 行政 0.0 その他 0.0
		公示価格 49,800 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [143.9]	[100.0] 100	33,000				
(9)	指定 からの 指定 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 年 標 準 価 格 等 からの 基準 標準 価格 等 検討 地の 地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 33,000 円/㎡			価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	一般的 [要 因]	人口は減少、土地取引件数は増加。取引価格は旧前橋市域は上昇～横ばい、旧郡部は下落傾向（下落幅は縮小）と二極化が進んでいる。				
		-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 円/㎡				地 域 [要 因]	旧来からの住宅地域で郊外に存し、地域の選好性は相対的に劣り需要は弱め。価格に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。				
		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。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
前橋(県) -15	群馬県	群馬第 1	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	22,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	87,700 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	70,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		前橋市文京町三丁目3 0 5 番 2 外 「文京町3 - 1 9 - 2」				地積 (㎡)	257 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)				
	1:1.5	住宅 L S2		中規模一般住宅が多い区画整理済みの環境の良い既成住宅地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	前橋 1.6km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 120 m、南 130 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 18 m、規模				250 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	市街地南東方外周部の住宅 地域		街 路	基準方位北 6 m 市道	交通 施設	前橋駅 南東方1.6km		法令 規制	1 住居 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測		生活利便性や居住環境の良好な区画整然とした住宅地域で、今後も概ね現状維持で推移と予測する。地価は景気が緩やかな回復傾向にあり、今後も上昇傾向で推移すると予測する。											
(3)	最有効使用の判定						戸建住宅地		(4)対象基準地の 個別的 要因	方位		0.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				87,700 円/㎡							
	収益還元法		収益価格				/ 円/㎡							
	原価法		積算価格				/ 円/㎡							
	開発法		開発法による価格				/ 円/㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏は前橋市の市街地南東方を中心とする市街地外周部及び郊外の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした第一次取得者層。生活利便性や居住環境の良好な住宅地域で、需要は堅調である。市場での中心価格帯は画地規模2 7 0 ㎡程度で土地は2 , 4 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は4 , 0 0 0 万円弱程度である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		周辺には共同住宅は殆ど見受けられず戸建住宅が建ち並び収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、戸建住宅地域で、賃貸用の共同住宅を想定することが現実的でないため収益価格は求められなかった。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-12		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -2.0 -2.0 0.0 0.0
	公示価格 83,500 円/㎡		$\frac{100.7}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{96.0}$	$\frac{100.0}{100}$	87,600		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 0.0 0.0 0.0 0.0	
(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/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 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 87,300 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 成 果	一般的 [要因] 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。								
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地 域 [要因] 中規模一般住宅が多い区画整理済みの環境の良い既成住宅地域で地価は上昇傾向で推移。								
	変動率 年間 +0.5 % 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	三満不動産鑑定事務所
前橋(県)-16	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇
鑑定評価額	9,920,000 円	1㎡当たりの価格	50,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月2日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	40,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和7年4月10日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市天川大島町三丁目 1 2 番 9 外				地積 (㎡)	196 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		2 中専 (60, 200)		
	1:1.2	住宅 B1		一般住宅の多い区画整理済の住宅地域		東4m市道	水道、ガス、下水	前橋大島 1.6km		(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 300 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m					標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12.7 m、奥行 約 15.4 m、規模					196 ㎡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 m市道	交通施設	前橋大島駅 北西方1.6km		法令規制	2 中専 (60, 160)	
	地域要因の将来予測		市街地やや東部郊外の市街化調整区域に隣接する地域で、当分の間現状を維持すると予測する。地価は、コロナ禍の影響もなくなり、周辺住宅地より割安感があり、地価微増傾向。									
(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 50,600 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、概ね J R 両毛線や上毛電鉄線の利用圏域の前橋市内に存する市街地周辺の住宅地域。土地需要者は前橋市内に居住あるいは勤務を希望する住宅地購入目的者が中心と判断される。近隣地域は街路の系統性やや劣るも利便性やや良好な地域で、周辺住宅地よりやや割安感があり近隣地域の地価はやや上昇と思考する。不動産市場での需要の中心となる価格帯は、土地で 1 0 0 0 万円前後、新築戸建物件は土地建物合計で 2 7 0 0 万円前後と考えられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地は画地規模がやや小さいため共同住宅を想定することが現実的でなく、収益価格は求められなかった。しかしながら近隣地域は自己居住目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性が重視される地域である。また、比準価格は多数の規範性のある取引事例を収集して比準しているため、信頼性は高いと判断される。従って、比準価格を中心とし、代表標準地の価格から検討した価格を踏まえ、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 前橋-6		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0	
	公示価格 49,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [96.5]	[103.0] 100	50,600		交通 0.0		交通 -2.0	
(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 -2.5	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +5.0		行政 0.0	
(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 50,200 円/㎡				価格形成要因の変動状況	一般的な要因 [] 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部による二極化が顕著。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 円/㎡					地域要因 [] 地域要因に特別な変動は見られない。						
	公示価格 円/㎡					個別的要因 [] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	木村不動産鑑定士事務所
前橋(県)-17	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 木村 泰章
鑑定評価額	4,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		前橋市粕川町膳4 8 7 番 4 3				地積 (㎡)	241 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) (70, 200)					
	1:1.2	住宅 W1	中規模の一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域	東6m市道	水道	膳 200m		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 17 m、規模		240 ㎡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6 m 市道	交通 施設	膳駅 東方200m	法令 (都) (70, 200) 規制					
	地域要因の 将来予測	中規模の一般住宅を中心とした住宅地域で、格別な価格形成要因も見受けられないことから、当面現状維持にて推移するものと予測する。地価は下落傾向にて推移していくものと予測する。											
(3)	最有効使用の判定					戸建住宅地	(4)対象基準地 の個別的要 因	方位		+2.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		17,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		8,540 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	同一需給圏は旧粕川村の市街地を中心とする住宅地域。需要者は前橋市の第一次取得の勤労世帯が中心である。同一需給圏内の宅地需要ははや弱く、土地需要はやや低迷している。中心となる価格帯は土地は2 5 0 ㎡程度で5 0 0 万円程度が中心。新築の戸建て住宅は2 , 4 0 0 万円程度が中心である。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	共同住宅も混在しているが、賃貸市場は成熟しておらず、元本と果実との間に見られる相関関係が希薄であることから収益価格は規範性にやや劣る面がある。よって実証性の高い取引事例から求められた比準価格を重視し、収益価格は参考止め、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(9) 指定 からの 基準地 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	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +2.0 +55.0 0.0 0.0
	伊勢崎(県)-16												
	前年指定基準地の価格 26,600 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [158.1]	[102.0] 100	17,000						
(10) 対象 基準 地の 前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 17,300 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		居住環境等良好な地域は地価は上昇または横這い傾向。その他の地域は下落傾向にあるものの下落幅は縮小傾向。						
	-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]		特別な地域要因はない。						
	変動率 年間 -1.7 % 半年間 %				[個別的 要 因]		特に個別的要因はない。						

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月5日提出
前橋(県)-18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)-18	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	11,800,000 円		1㎡当たりの価格	75,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	60,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月4日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市六供町三丁目3 3 番 4 5 外				地積 (㎡)	157 ()	法令上の規制等							
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)						
	1.5:1	住宅 W2		新興住宅が増加している区画整然とした住宅地域		南6m市道	水道、ガス、下水	前橋 2.1km		(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 130 m、北 150 m				標準的使用	戸建住宅地									
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 10 m、規模		150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	地域的特性	特記事項	区画整理が完了した住環境良好な住宅地域		街路	基準方位北 6 m市道		交通施設	前橋駅 南方2.1km		法令規制	1 住居 (60, 200)				
	地域要因の将来予測		新築の戸建住宅が増えつつある前橋市内人気の住宅地域であるが、更地も多く、今後も戸建住宅が多く建って行くものと予測する。													
(3)	最有効使用の判定				戸建住宅地			(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0							
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		75,200 円/㎡										
			収益還元法	収益価格		/ 円/㎡										
			原価法	積算価格		/ 円/㎡										
			開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は前橋市街地及びその周辺地域に存する価格高位の住宅地域である。需要の中心は4 0 代以上の前橋市在住高所得者層で、市外からの転入も少なくない。市街地に近く生活利便性が高い地域であり、住宅地としての需要は底堅い。市場の中心価格帯は土地で1 , 5 0 0 万円 ~ 1 , 8 0 0 万円程度、新築戸建住宅は4 , 0 0 0 万円程度が取引の中心である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益還元法は、基準地の規模により適切な共同住宅を想定することが困難であるため、適用を見送った。基準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示価格とした	規 格	価 格	■ 代表標準地 □ 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
			標準地番号	前橋-12								交通	0.0		交通	+3.0
(9) 指定からの検討	指定基準地	検討	公示価格		[100.8] 100	100 [105.0]	100 [112.3]	[105.0] 100	74,900	内 訳	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+9.0
			83,500 円/㎡									画地	+5.0		行政	0.0
(10) 対象基準地の前	年 標 準 価 格 等 の 検 討	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	行政	0.0	地域要因	その他	0.0
			前年指定基準地の価格									円/㎡	[] 100		100 []	100 []
(10) 対象基準地の前	年 標 準 価 格 等 の 検 討	ら の 検 討	-1 対象基準地の検討				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	人口の減少が続く中、市街地周辺部や住環境良好な住宅地で需要が高まる一方で、調整区域や生活利便性に劣る地域は需要が低い。							
			■ 継続 □ 新規													
			前年標準価格 74,300 円/㎡													
(10) 対象基準地の前	年 標 準 価 格 等 の 検 討	ら の 検 討	-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				[地 域 要 因]	地域要因に変動はない。								
			□ 代表標準地 □ 標準地													
			標準地番号													
(10) 対象基準地の前	年 標 準 価 格 等 の 検 討	ら の 検 討	公示価格				[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。								
			円/㎡													
(10) 対象基準地の前	年 標 準 価 格 等 の 検 討	ら の 検 討	変動率	年間	+1.2 %	半年間	%									

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
前橋(県)-19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)-19	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	8,960,000 円	1㎡当たりの価格	49,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月8日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	40,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市下細井町字冷田 6 2 1 番 8				地積 (㎡)	180 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200)		
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が多い既成の住宅地域		南東4.5m市道	水道、ガス、下水	前橋 3.9km		(その他) (建築協定) (50, 180)		
(2) 近隣地域	範囲	東 130 m、西 200 m、南 180 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、規模		180 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	古くからの戸建住宅団地である。		街路	基準方位北 4 . 5 m市道	交通施設	前橋駅 北東方3.9km		法令規制 1 中専 (建築協定) (50, 180)		
	地域要因の将来予測		古くからの戸建住宅団地であり、規模や街路条件等は新興住宅地域に比べて競争力がやや弱い、小中学校への接近性には比較的恵まれている。地価は横這い傾向にて推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 49,800 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は前橋市の市街地及び市街地周辺の住宅地域で、需要者は前橋市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心である。住宅地では需要堅調地区とそれ以外の地区で地価動向が異なる二極化の傾向が顕著である。近隣地域は古くからの戸建住宅団地であり、街路条件等は新興住宅地域に比べて競争力がやや弱い。売買の中心価格帯は土地 1 , 0 0 0 万円前後、新築住宅 2 , 5 0 0 ~ 3 , 0 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については戸建住宅を中心とする住宅地域であり、共同住宅の想定が困難なため適用することができなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	規格とした	□ 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
		前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の検討	年標準価格等	-1 対象基準地の検討			価格形成要因の変動状況	[一般的要因]	景気は持ち直しているが、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスク、近時の物価上昇による景気の下押しリスクが懸念される。					
		■ 継続 □ 新規 前年標準価格 49,800 円/㎡				[地域要因]	古くからの戸建住宅団地であり、特筆すべき地域要因の変化は見られないが、周辺地域において新規の分譲住宅開発が見られる。					
		-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				[個別的要因]	特筆すべき個別的要因の変動はない。					
		■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-6 公示価格 49,800 円/㎡										
		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	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)-20	群馬県	群馬第 1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	13,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,400 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 4日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準 地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等					前橋市上細井町字荒屋敷 6 9 1 番 1 外					地積 (㎡)	459 ()	法令上の規制等													
	形状		敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況		供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況			「調区」 (70, 200)													
	1.5:1		住宅 W2		一般住宅と農家住宅 が混在し事業所も介 在する住宅地域		南東4.5m市道		水道、 下水	前橋 4.8km			(その他) (70, 180)													
(2) 近 隣 地 域	範囲		東 130 m、西 200 m、南 150 m、北 160 m					標準的使用		低層住宅地																
	標準的画地の形状等			間口 約 25.0 m、奥行 約 18 m、規模					450 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																	
	地域的特性		特記 事項		郊外の緩やかな傾斜地勢に ある既存の住宅地域		街 路	基準方位北 4.5m市道		交通 施設	前橋駅 北東方4.8km			法令 規制		「調区」 (70, 180)										
	地域要因の 将来予測		既存の住宅が多く新築住宅はほとんど見られない地域であり、調整区域で開発動向も抑制されていることから、当面現 状維持にて推移すると予測する。																							
(3)	最有効使用の判定					低層住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因		方位		+3.0											
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			28,400 円/㎡																				
	収益還元法		収益価格			17,500 円/㎡																				
	原価法		積算価格			/ 円/㎡																				
	開発法		開発法による価格			/ 円/㎡																				
(6)市場の特性		同一需給圏は前橋市郊外の価格低位ないし中位の市街化調整区域内の住宅地域である。需要の中心は自己用住宅の取得 を目的とする30～40代程度の前橋市在住の勤労者である。市街地近郊の住宅地は価格水準が高いことから総額を抑 えたい住宅取得希望者の需要は見込まれるが、生活利便施設への接近性が劣ることから住宅地としての需要はやや弱い 。市場の中心価格帯は土地で700万円程度、新築戸建住宅は2,200～2,500万円程度が取引の中心である。																								
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益価格は、当地域が農家の副業 的経営が中心のため低く求められた。基準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格 形成に影響を与えていることから、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定 評価額を上記の通り決定した。																								
(8) 公 示 価 格 と し た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 前橋-30			時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比 較		個別 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 +1.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		+2.0 -3.0 -16.0 0.0 0.0	
	公示価格 23,300 円/㎡			[99.5] 100		100 [101.0]		100 [83.1]		[103.0] 100		28,500			街路 交通 環境 画地 行政 その他		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 前橋(県)-36			時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比 較		個別 的要因の 比較		対象基準地 の比準価格 (円/㎡)		内 訳	標準 化補 正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		+2.0 0.0 +8.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 30,500 円/㎡			[99.7] 100		100 [100.0]		100 [110.2]		[103.0] 100		28,400			街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 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 28,700 円/㎡					価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一般的 要因]		人口の減少が続く中、市街地周辺部や住環境良好な住宅地で 需要が高まる一方で、調整区域や生活利便性に劣る地域は需 要が低い。																
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡							[地 域 要因]		既存の住宅地域であり、地域要因の大きな変動はない。																
	変動率 年間 -1.0 % 半年間 %							[個別 的要因]		個別的要因に変動はない。																

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
前橋(県)-21 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
前橋(県)-21	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	12,500,000 円	1㎡当たりの価格	56,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	46,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市上新田町字諏訪 1 1 7 2 番 1				地積 (㎡)	220 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200)			
	1:2	住宅 W2		一般住宅のほか、事業所兼住宅やアパートも見られる住宅地域		南7.5m市道	水道、ガス、下水	新前橋 3km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 250 m、南 30 m、北 20 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 11.0 m、奥行 約 20.0 m、規模				220 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	戸建住宅が多数建ち並ぶ既成の住宅地域		街路	基準方位北 7 . 5 m市道	交通施設	新前橋駅 南東方3km		法令規制	1 中専 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		既存の住宅地域として住宅の集積が進んできたが、今後は中古住宅の取引や建て替えなどを経ながら推移していくと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 56,900 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一需給圏は前橋市街地周辺地域に存する価格中位の住宅地域である。需要の中心は 3 0 ～ 4 0 代程度の前橋市在住の勤労者で、市外からの転入も少なくない。市街地に近く周辺に便利施設があるなど、住環境は概ね良好である。市場の中心価格帯は土地で 1 , 0 0 0 円～ 1 , 3 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 2 , 5 0 0 ～ 3 , 0 0 0 万円程度が取引の中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益還元法は、規模が小さく適切な共同住宅を想定することが困難であるため、試算は断念した。基準地は一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-6		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0		
	公示価格 49,800 円/㎡		$\frac{[100.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[91.7]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	57,000		交通 0.0		交通 -2.0		
(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 -4.5		
	前年指定基準地の価格		$\frac{[\quad]}{100}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{100}{[\quad]}$	$\frac{[\quad]}{100}$			画地 0.0		行政 0.0		
	円/㎡								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 56,900 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因]	県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡						[地域要因]	既存の住宅地域で、地域要因の大きな変動はない。					
								[個別的要因]	個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %												

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
前橋(県)-22 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所	
前橋(県)-22	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士	原 孝幸
鑑定評価額	10,200,000 円		1㎡当たりの価格		66,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	53,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		前橋市箱田町字高木 2 8 1 番 6 外				地積 (㎡)	152 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (40, 80)	
	1:1	住宅 W2	中規模の一般住宅が 多い区画整然とした 住宅地域		南6m市道	水道、 ガス、 下水	新前橋 1.2km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 350 m、西 220 m、南 60 m、北 120 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模				200 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記 事項	住環境・利便性ともに良好 な住宅地域		街 路	基準方位 北 6 m市道	交通 施設	新前橋駅 南方1.2km	法令 規制	1 低専 (40, 80)
	地域要因の 将来予測		住環境・利便性ともに良好な住宅地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はないことから、当分の間、現状を維持すると予測する。地価は当面上昇基調で推移すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	方位 <		

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
前橋(県)-23 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)-23	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	12,900,000 円	1㎡当たりの価格	46,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月8日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	37,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月16日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市駒形町字南高砂 9 5 1 番 1 3				地積 (㎡)	277 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200)		
	1:1.2	住宅 W2		中規模の一般住宅の多い住宅地域		西6m市道	水道	駒形 1km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 30 m、南 200 m、北 200 m					標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15.0 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	小学校に近い戸建住宅を中心とした住宅地域。		街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	駒形駅 南方1km		法令規制	1 中専 (60, 200)	
	地域要因の将来予測		戸建住宅を中心とした地域であり、地域要因の大きな変化はない。今後も現状維持にて推移し、地価は横這い傾向にて推移するものと見込まれる。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 46,400 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は前橋市の市街地及び市街地周辺の住宅地域で、需要者は前橋市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心である。住宅地では需要堅調地区とそれ以外の地区で地価動向が異なる二極化の傾向が顕著である。近隣地域は市街地周辺部の戸建住宅を中心とした住宅地域であり、需要は比較的安定している。売買の中心価格帯は土地 1 , 3 0 0 万円前後、新築住宅 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		比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については戸建住宅を中心とする住宅地域であり、共同住宅の想定が困難なため適用することができなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示標準価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-6		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0	
	公示価格 49,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [103.9]	[102.0] 100	46,600		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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +6.0	
	前年指定基準地の価格		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +5.0		行政 0.0	
	円/㎡								行政 0.0		その他 0.0	
									その他 0.0			
(10) 対象標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 46,400 円/㎡			価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気は持ち直しているが、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスク、近時の物価上昇による景気の下押しリスクが懸念される。							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 戸建住宅を中心とした住宅地域であり、特筆すべき地域要因の変化は見られない。							
					[個別的要因] 特筆すべき個別的要因の変動はない。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
前橋(県)-24	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	20,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	58,000 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	46,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		前橋市大利根町二丁目4 3 番 3				地積 (㎡)	345 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (40, 80)				
	1:1	住宅 S3	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域	南6m市道	水道、 ガス、 下水	新前橋 3.4km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 180 m、南 70 m、北 70 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 18.0 m、奥行 約 19.0 m、規模			340 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記 事項	市街地南西方郊外の住宅地 域	街 路	基準方位北 6 m 市道	交通 施設	新前橋駅 南東方3.4km		法令 規制	1 低専 (40, 80)		
	地域要因の 将来予測	生活利便性や居住環境の比較的良好な区画整然とした住宅地域で、今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。地価は当面は横這い傾向にて推移すると予測する。										
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地			(4)対象基準地の 個別的要 因	方位 +5.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 58,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は前橋市の市街地南西方を中心とする郊外及び市街地外周部の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在の居住を目的とした第一次取得者層。生活利便性や居住環境の比較的良好な住宅地域であり、需要は概ね堅調で推移している。市場での中心価格帯は画地規模3 2 0 ㎡程度で土地は1 , 8 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は3 , 3 0 0 万円程度である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺には共同住宅は殆ど見受けられず戸建住宅が建ち並び収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、戸建住宅が建ち並び住宅団地で、賃貸用の共同住宅を想定することが現実的でないため収益価格の試算は断念した。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-6		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他 -2.0 -1.0 -7.0 0.0 0.0
	公示価格 49,800 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{90.2}$	$\frac{105.0}{100}$	58,000					
(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 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他 -2.0 -1.0 -7.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	100					
(10) 対象基 準地の 前年	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 58,000 円/㎡			変 動 状 況 要 因	[一般的 要因] 県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要因] 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域。特に変動はない。							
	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。							

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月5日提出
前橋(県)-25 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)-25	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	18,400,000 円		1㎡当たりの価格	55,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	44,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月4日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市元総社町字屋敷2 1 9 3 番 1 外				地積 (㎡)	332 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)	
	1.5:1	住宅 W2		一般住宅、農家住宅、店舗等が混在する県道沿い地域		北13m県道、東側道	水道、ガス、下水	新前橋 2.2km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	低層店舗住宅併用地				
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	県道沿いに形成される住商混在の住宅地域		街路	基準方位北 1 3 m県道	交通施設	新前橋駅 北西方2.2km		法令 1 住居 (60, 200)	
	地域要因の将来予測		県道沿いは建物の集積度が高くはないが、市街地への接近性や住宅地域としての利便性が良好なことから、やや発展的に推移するものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定		低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位角地		0.0	
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格		55,500 円/㎡				0.0	
			収益還元法	収益価格		34,500 円/㎡					
			原価法	積算価格		/ 円/㎡					
			開発法	開発法による価格		/ 円/㎡					
(6) 市場の特性		同一需給圏は前橋市街地周辺地域に存する価格中位の住宅地域である。需要の中心は、自己用住宅の取得を目的とする3 0 ～ 4 0 代程度の前橋市在住の勤労者である。市街地に近く周辺に利便施設があるなど、住環境は概ね良好である。市場の中心価格帯は土地で 1 , 0 0 0 万円 ～ 1 , 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 2 , 8 0 0 ～ 3 , 5 0 0 万円程度が取引の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、信頼性が高い価格である。収益価格は、賃料が投下資本に見合うような水準にないことからやや低位に求められたと思料する。基準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公示価格とした	■ 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	対象基準地の標準価格 (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 前橋-12								交通 0.0		交通 +2.0
(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 +46.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[100.8] 100	100 [105.0]	100 [144.5]	[100.0] 100	55,500			画地 +5.0		行政 0.0
(10) 対象基準地の前	前年標準価格 55,200 円/㎡						内訳	標準化補正	行政 0.0	地域要因	行政 0.0
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討								その他 0.0		その他 0.0
(10) 対象基準地の前	□ 代表標準地 □ 標準地						内訳	標準化補正	その他 0.0	地域要因	その他 0.0
	標準地番号										
(10) 対象基準地の前	公示価格 円/㎡						内訳	標準化補正		地域要因	
	変動率 年間 +0.5 % 半年間 %										
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	価格変動要因の		[一般的要因] 人口の減少が続く中、市街地周辺部や住環境良好な住宅地で需要が高まる一方で、調整区域や生活利便性に劣る地域は需要が低い。							
	■ 継続 □ 新規	価格変動要因の		[地域要因] 県道北側で区画整理事業が進捗中であるが、当地域自体は区画整理外であり、大きな変動はない。							
(10) 対象基準地の前	前年標準価格 55,200 円/㎡	価格変動要因の		[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	価格変動要因の									
(10) 対象基準地の前	□ 代表標準地 □ 標準地	価格変動要因の									
	標準地番号	価格変動要因の									
(10) 対象基準地の前	公示価格 円/㎡	価格変動要因の									
	変動率 年間 +0.5 % 半年間 %	価格変動要因の									

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
前橋(県)-26 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤総合鑑定事務所
前橋(県)-26	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 近藤 仁
鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	55,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	45,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7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		前橋市関根町三丁目5番29				地積 (㎡)	217 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200)				
	1:2	住宅 W2		中規模の一般住宅が多い大学北側の区画整然とした新興の住宅地域		南6m市道	水道、下水	前橋 7km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 110 m、西 130 m、南 0 m、北 30 m					標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 11.0 m、奥行 約 20 m、規模		220 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	文教施設や公園等に近い郊外の住宅地域		街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	前橋駅 北西方7km		法令規制	1 中専 (60, 200)			
	地域要因の将来予測		郊外の区画整然とした住宅地域で地域要因に特別な変動はみられず標準的使用は当面現状並にて推移と予測。河川寄りではあるが住環境良好で人気は根強く需要は安定的に推移と予測。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 55,700 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡											
	原価法		積算価格 / 円/㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡											
(6) 市場の特性		同一需給圏は前橋市街地北部を中心とする戸建住宅地域の圏域。需要者は前橋市内や周辺市町からのサラリーマン層が大半。住環境良好な区画整然とした住宅地域で、文教施設や公園等にも近いことから人気は根強く需給関係は比較的安定している。土地は1,200万円程度が需要の中心。新築の戸建住宅は2,500～3,000万円程度が需要の中心。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当地域は共同住宅も散見される地域であるが、基準地は画地規模が小さく競争力のある賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではないため、収益価格は試算を断念した。そこで居住の快適性を重視する住宅地域でもあり、自用目的での取引が主で、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的と認められるので、多数の信頼性のある取引事例に基づく比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋-6		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0		
	公示価格 49,800 円/㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [89.8]	[105.0] 100	55,500		交通 0.0	交通 +3.0				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 -11.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +5.0	行政 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 55,700 円/㎡		価格変動要因の形成要因	一般的要因	県庁所在都市。人口は微減傾向。アフターコロナ下で土地需要は改善。工業地需要は堅調。住宅地や商業地及び地域間での2極化拡大。									
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 円/㎡				地域要因	熟成しつつある戸建住宅地域で、特別な地域要因の変動はみられない。								
	公示価格 円/㎡					個別的要因	個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %													

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月5日提出
前橋(県)-27 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)-27	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	4,820,000 円		1㎡当たりの価格	24,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7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7年6月4日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市堀越町 1 0 6 3 番 3				地積 (㎡)	196 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60, 200)	
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅の多い大胡支所等に近接した住宅地域		西5m市道	水道、下水	大胡 600m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	大胡地区中心部に近い既成の住宅地域		街路	基準方位北 5 . 0 m市道		交通施設	大胡駅 北方600m		法令 (都) 1 住居 (60, 200)
	地域要因の将来予測	過疎化傾向にある大胡地区で同地区中心部の商業性の低下傾向が続いていることもあり、やや衰退傾向にあると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 24,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡									
	原価法	積算価格 / 円/㎡									
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は前橋市内のうち赤城山南面に所在する旧郡部の住宅地域。需要の中心は、自己用住宅の取得を目的とする地元地縁者や住宅取得費を抑えたい3 0 ～ 4 0 代の勤労者である。生活利便性に見劣りがすることから土地需要は弱いが、住宅が建ち並ぶ中心部付近や散発的に行われる住宅分譲地に需要が集まりやすい。市場の中心価格帯は土地は5 0 0 万円程度、新築戸建物件は 1 , 8 0 0 ～ 2 , 5 0 0 万円程度が取引の中心である。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例が得られ、実証性のある価格である。収益還元法は、周辺地域は自用の戸建住宅が中心であり賃貸需要に乏しいことから、同手法の適用を見送った。基準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、公示価格を規準とした価格等との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格とした	□ 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 +1.0
	標準地番号 前橋-2							交通 0.0	交通 -2.0		
	公示価格	[99.5]	100	100	[101.0]	24,600	環境 0.0	環境 -11.0			
	21,800 円/㎡	100	[101.0]	[88.1]	100		画地 +1.0	行政 0.0			
							行政 0.0	行政 0.0			
							その他 0.0	その他 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	街路 0.0	地域要因	街路 +1.0
	伊勢崎(県)-16							交通 0.0	交通 -1.0		
	前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[101.0]	24,600	環境 0.0	環境 +8.0			
	26,600 円/㎡	100	[101.0]	[108.0]	100		画地 +1.0	行政 0.0			
							行政 0.0	行政 0.0			
							その他 0.0	その他 0.0			
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動状況 形成要因の	[一般的要因]	人口の減少が続く中、市街地周辺部や住環境良好な住宅地で需要が高まる一方で、調整区域や生活利便性に劣る地域は需要が低い。					
	■ 継続 □ 新規										
	前年標準価格 24,900 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			[地域要因]	既存の住宅地域であり、地域要因の大きな変動はない。						
	標準地番号										
	公示価格 円/㎡										
	変動率	年間	-1.2 %	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7年地価調査）

令和7年7月9日提出
前橋(県)-28 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
前橋(県)-28	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	3,680,000 円	1㎡当たりの価格	23,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7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7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市茂木町 3 9 2 番 3				地積 (㎡)	160 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60, 200)				
	1.2:1	住宅 W1		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		東4m市道	水道、下水	大胡 950m		(その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	大胡地区中心地南方外周部の住宅地域		街路	基準方位北 4 m 市道	交通施設	大胡駅 南西方950m		法令規制 (都) 1 住居 (60, 160)				
	地域要因の将来予測		生活利便性や居住環境のやや劣る大胡地区の住宅地域で、今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。人口減少等を反映して下落傾向にて推移すると予測する。											
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 23,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡											
	原価法		積算価格 / 円/㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡											
(6) 市場の特性		同一需給圏は前橋市郊外及び大胡地区の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした第一次取得者層または地縁関係者。生活利便性や居住環境のやや劣る住宅地域であり、旧市部への回帰現象や居住環境等の良否による二極化等から需要は極めて弱含みの状態にある。市場での中心価格帯は画地規模 1 8 0 ㎡程度で土地は 4 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は 1 , 9 0 0 万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺には共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、画地規模が小さく、競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため収益価格は求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、指定基準地及び類似の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	規格とした価格	代表標準地 標準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他		
		公示価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指定からの検討基準地		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 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路交通環境行政その他	+3.0 -1.0 +15.5 0.0 0.0
		伊勢崎(県)-16												
		前年指定基準地の価格 26,600 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [117.8]	[102.0] 100	23,000							
(10) 対象基準地の検討	年標準価格等からの変動率	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 23,200 円/㎡			価格変動要因	[一般的要因]	県庁所在地で行政、経済等の中心都市。人口は微減傾向。地価は、旧市部と旧郡部、既成地域と新興地域等による二極化が顕著。							
		-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡												
		変動率 年間 -0.9 % 半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)-29	群馬県	群馬第 1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	2,990,000 円		1 m ² 当たりの価格	14,900 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月] 路線価又は倍率	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 4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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等						前橋市堀越町1597番10		地積 (㎡)	201 ()	法令上の規制等																
	形状		敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況		供給 処理施設 状況		主要な交通施設との 接近の状況		(都) (70, 200)														
	台形 1:1.5		住宅 W2		一般住宅、農家住宅 等が見られる農地の 多い住宅地域		東7m市道		水道		大胡 2km		(その他)														
(2) 近隣 地域	範囲		東 15 m、西 160 m、南 170 m、北 430 m						標準的使用		戸建住宅地																
	標準的画地の形状等				間口 約 12.0 m、奥行 約 18.0 m、規模						220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																
	地域的特性		特記 事項		大胡地区郊外に存する傾斜 地勢の住宅地域		街 路		基準方位北 7.0m市道		交通 施設		大胡駅 北方2km		法令 規制		(都) (70, 200)										
	地域要因の 将来予測		過疎化傾向にある大胡地区の中でもより山あいの農家集落地域であり、住宅地需要も限定的と見られることから、衰退 傾向にて推移すると予測する。																								
(3)	最有効使用の判定						戸建住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因		方位		+2.0												
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格						14,900 円/㎡																		
	収益還元法		収益価格						/ 円/㎡																		
	原価法		積算価格						/ 円/㎡																		
	開発法		開発法による価格						/ 円/㎡																		
(6)市場の特性	同一需給圏は前橋市内のうち赤城山南面に所在する旧郡部の住宅地域で、特に農家住宅を中心とした地域である。需要 の中心は、自己用住宅の取得を目的とする地元地縁者や住宅取得費を抑えたい30～40代の勤労者である。生活利便 性に見劣りがすることから土地需要は弱く、取引は散発的となっている。市場の中心価格帯は土地は300～400万 円程度、新築戸建物件はほとんど見られない。																										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は価格牽連性を有する複数の取引事例が得られ、実証性のある価格である。収益還元法は、周辺地域は自用の 戸建住宅が中心であり賃貸需要に乏しいことから、同手法の適用を見送った。基準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地 域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、比準価格を採用し、公示価格を規準とした 価格等との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																										
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 前橋-2				時点 修正		標準化 補正		地域要 因の比 較		個別的 要因の 比較		対象基準地 の規準価格 (円/㎡)		内 訳	標準 化補 正		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		0.0 +3.0 +43.0 0.0 0.0	
	公示価格 21,800 円/㎡				[99.5] 100		100 [101.0]		100 [147.3]		[102.0] 100		14,900			街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		0.0 +3.0 +73.0 0.0 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		街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		0.0 +4.0 +73.0 0.0 0.0	
	伊勢崎(県)-16 前年指定基準地の価格 26,600 円/㎡				[100.0] 100		100 [101.0]		100 [179.9]		[102.0] 100		14,900			街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		地域 要因		街路 交通 環境 行政 その他		0.0 +4.0 +73.0 0.0 0.0			
(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 15,200 円/㎡						価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況		[一般的 要因]		人口の減少が続く中、市街地周辺部や住環境良好な住宅地で 需要が高まる一方で、調整区域や生活利便性に劣る地域は需 要が低い。																
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡								[地 域 要因]		既存の住宅地域であり、地域要因の大きな変動はない。																
	変動率 年間 -2.0 % 半年間 %								[個別的 要因]		個別的要因に変動はない。																

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	群馬土地株式会社
前橋(県)-30	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	6,510,000 円	1㎡当たりの価格	13,200 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		前橋市大前田町 1 5 5 1 番 3 5				地積 (㎡)	493 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) (70, 200)		
	1:1.5	住宅 W1	一般住宅、農家住宅 、アパート等が混在 し、農地も見られる 住宅地域	西5m市道	水道	北原 1.3km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 150 m、南 150 m、北 150 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 25 m、規模		450 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない	基準方位 北 5.0 m市道	交通 施設	北原駅 北西方1.3km		法令 (都) (70, 200) 規制		
	地域要因の 将来予測	宮城地区に位置する住宅地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと 予測される								
(3) 最有効使用の判定	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 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 9日提出
前橋(県)-31 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
前橋(県)-31	群馬県	群馬第 1	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	12,900,000 円		1 m ² 当たりの価格	9,400 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 3日	(6)路線価	[令和 7 年 1月] 路線価又は倍率	円/m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 13日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市柏倉町 1 6 3 3 番 1				地積 (㎡)	1,376 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70, 200)			
	1:1	住宅 W1	農家住宅を主体に小規模事業所等が混在し、農地も多い住宅地域		東6.5m市道、背面道	水道	大胡 5.5km		(その他) (80, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 1,200 m、西 1,200 m、南 300 m、北 700 m						標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 30 m、規模		900 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 6 . 5 m市道	交通施設	大胡駅 北方5.5km	法令規制	(都) (80, 200)		
	地域要因の将来予測		宮城地区に位置する住宅地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと予測される									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 9,400 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 / 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市郊外の住宅地域で、特に宮城地区に存する住宅地域に強い代替関係が認められる。需要者は前橋市及び周辺市町に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が中心である。地価は弱含みではあるものの、市内中心部周辺に位置する住宅地との比較による割安感から一定の土地需要は認められる。市場の中心となる価格帯は土地は 6 0 0 万円から 8 0 0 万円前後、新築の戸建住宅は 2 , 0 0 0 万円から 2 , 2 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	同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、近隣地域は自己使用目的の取引がほとんどであり、新規の賃貸需要も見込めないため、賃貸市場が成立していないことから収益還元法は適用しない。よって、比準価格を採用し、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) 公示価格を標準とした	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	街路交通環境行政その他 0.0
	伊勢崎(県)-16										0.0	+9.0
	前年指定基準地の価格 26,600 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [285.6]	[102.0] 100	9,410				+1.0	0.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 9,500 円/㎡				価格変動状況要因の	[一般的] 人口は近年微減傾向で推移。緩やかな景気回復を背景に、住環境の優れる地域を中心として地価は回復傾向にある。						
	-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] 宮城地区の一般住宅、農地等が混在する住宅地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。						
						[個別的] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 -1.1 % 半年間 %											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)-32	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	5,240,000 円	1 m ² 当たりの価格	26,600 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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		前橋市富士見町時沢字明神 2 1 9 6 番 1 4				地積 (㎡)	197 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 1 中専 (50, 100)		
	1.5:1	住宅 W2	中規模の一般住宅が 多い住宅地域		南4.5m市道	水道、 下水	前橋 6.9km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 13.5 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	旧郡部の古くからの住宅団 地で、新旧の戸建住宅が混 在している。		街 路	基準方位北 4 . 5 m市道	交通 施設	前橋駅 北方6.9km		法令 規制	(都) 1 中専 (50, 100)
	地域要因の 将来予測	旧郡部の古くからの住宅団地であり競争力は相対的に弱く需要はやや弱い。しばらく需要の弱含み傾向は続くものと思 われ、地価は弱含み傾向にて推移するものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定						戸建住宅地		(4)対象基準地 の個別的 要因	方位	+3.0
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				26,600 円/㎡				
	収益還元法		収益価格				/ 円/㎡				
	原価法		積算価格				/ 円/㎡				
	開発法		開発法による価格				/ 円/㎡				
(6)市場の特性		同一需給圏は前橋市郊外の住宅地域で、需要者は前橋市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心である 。住宅地では需要堅調地区とそれ以外の地区で地価動向が異なる二極化の傾向が顕著である。近隣地域は旧郡部の古く からの住宅団地であり、旧郡部の競争力の相対的弱さを反映して需要は弱含み傾向である。売買の中心価格帯は土地で 5 0 0 ~ 7 0 0 万円程度、新築住宅で2 , 0 0 0 ~ 2 , 5 0 0 万円程度で規模品等によりばらつきがある。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行 って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については戸建住宅を中心とする住宅地域であり、共同住宅 の想定が困難なため適用することができなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、代表標準地 との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 渋川-2		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化 補 正	街路 0.0	地域 要因	街路 +1.0
	公示価格 36,700 円/㎡		[99.7] 100	100 [103.0]	100 [137.2]	[103.0] 100	26,700		交通 0.0		交通 +7.0
(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 +27.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +3.0		行政 0.0
(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 26,700 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因]	景気は持ち直しているが、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスク、近時の物価上昇による景気の下押しリスク が懸念される。				
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地 域 要 因]	旧郡部の古くからの戸建住宅団地であり、特筆すべき地域要 因の変化は見られず、需要は弱含み傾向で推移している。				
	変動率 年間 -0.4 % 半年間 %					[個別的 要 因]	特筆すべき個別的要因の変動はない。				

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
前橋(県)-33 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)-33	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	7,600,000 円	1㎡当たりの価格	22,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月8日	(6)路線価	[令和7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7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		前橋市富士見町田島字新井 8 6 7 番 3				地積 (㎡)	332 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 2 中専 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅の中に公共施設が介在し農地も見られる住宅地域		南東5m市道	水道、下水	前橋 9.5km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 150 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	近くに公共施設があるが、周辺には依然として農地が多く見られる。		街路	基準方位北 5 m市道	交通施設	前橋駅 北方9.5km	法令規制	(都) 2 中専 (60, 200)	
	地域要因の将来予測	周辺に農地が多くみられる住宅地域で需要は弱い。特筆すべき地域要因の変化は見られず、当面、地価は弱含み傾向にて推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		22,900 円/㎡							
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡							
	原価法	積算価格		/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡							
(6) 市場の特性		同一需給圏は前橋市郊外の住宅地域である。需要者は前橋市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心である。住宅地では需要堅調地区とそれ以外の地区で地価動向が異なる二極化の傾向が顕著である。近隣地域は依然として周辺に農地が多くみられる住宅地域で需要は弱い。売買の中心価格帯は土地は 8 0 0 万円前後、新築住宅は 2 , 0 0 0 万円 ~ 2 , 5 0 0 万円程度で規模品等によりばらつき。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については、賃貸市場の熟成度が低く賃貸需要が見込めないため適用することができなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 渋川-2		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +10.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 36,700 円/㎡		$\frac{99.7}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{159.5}$	$\frac{103.0}{100}$	22,900				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +10.0 環境 +45.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$					
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 23,100 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	景気は持ち直しているが、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスク、近時の物価上昇による景気の下押しリスクが懸念される。				
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 円/㎡					[地域要因]	周辺に農地が多くみられる住宅地域で、特筆すべき地域要因の変化は見られず、需要は弱い状態が続いている。				
	公示価格 円/㎡					[個別的要因]	特筆すべき個別的要因の変動はない。				
	変動率 年間 -0.9 % 半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
前橋(県)-34	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	9,590,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,900 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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		前橋市富士見町原之郷字諏訪場 1 5 7 2 番 2				地積 (㎡)	332 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) (70 , 200)			
	1:1.5	住宅 W1	一般住宅のほかに店舗・事業所等が見られる県道沿いの住宅地域		西8.6m県道	水道、 下水	前橋 7.3km		(その他) 特定用途制限地域			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 150 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模				300 ㎡程度、形状 長方形					
	地域の特性	特記 事項	小学校に近い県道沿いの住宅地域であるが、周辺には農地も多く見られる。		街 路	基準方位北 8 . 6 m 県道	交通 施設	前橋駅 北方 7.3km		法令 規制	(都) 特定用途制限地域 (70 , 200)	
	地域要因の 将来予測	県道沿線の住宅地域で用途の多様性は見られるが周辺には農地が多く見られ熟成度はやや劣る。当面、地価は弱含み傾向にて推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	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7年地価調査）

令和7年7月9日提出
前橋(県)-35 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所	
前橋(県)-35	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	石川 直美
鑑定評価額		14,300,000 円		1㎡当たりの価格	61,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	49,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		前橋市大友町二丁目 1 0 番 3 3				地積 (㎡)	233 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況	1 住居 (60, 200)				
	1:1	住宅 W2	一般住宅にアパート も見られる区画整然 とした住宅地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	新前橋 1.3km	(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 80 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 16.0 m、規模				233 ㎡程度、形状 ほぼ整形					
	地域的特性	特記 事項	一般住宅、アパート等が集 積する交通・生活利便性の 高い住宅地域。		街 路	基準方位 北 6 . 0 m市道	交通 施設	新前橋駅 北東方1.3km	法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少ないが、需要は堅調だと予測される。景気は改 善傾向に有り、利便性の良好な地域の地価の上昇傾向は続くと予測される。										
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	方位		0.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				61,500 円/㎡						
	収益還元法	収益価格				/ 円/㎡						
	原価法	積算価格				/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格				/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は前橋市の市街地及びその周辺の圏域で戸建住宅を中心とする住宅地域。需要者は前橋市在住者が多く、市 外転入者は少ない。県内経済は回復傾向に有り不動産需要も堅調に推移しているが、利便性、居住環境により地価の二 極化傾向は顕著となっている。その中で利便性等が良好な地域の需要は継続的に推移しており、地価は上昇傾向を示し ている。市場の中心となる価格帯は土地が 1 , 5 0 0 万円前後、新築戸建で 3 , 0 0 0 ~ 4 , 0 0 0 万円前後である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。収 益価格は、基準地の存する地域が戸建住宅中心の地域であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域で あるため求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので比準価格を採 用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 規 準 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 83,500 円/㎡		[100.6] 100	100 [105.0]	100 [130.0]	[100.0] 100	61,500					
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +31.0 行政 0.0 その他 0.0
	前橋(県)-4 前年指定基準地の価格 83,100 円/㎡		[101.3] 100	100 [105.0]	100 [131.0]	[100.0] 100	61,200					
(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 61,000 円/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の 検 討	[一般的要因] 景気は回復傾向だが不確定要素も存在する。前橋市の人口は微減傾向だが利便性住環境等が良好な住宅地の需要は堅調に 推移している。						
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが良好な居住環境により地価は上昇傾向を示している。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
前橋(県)-36 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定
前橋(県)-36	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 堀口 由紀子
鑑定評価額	17,800,000 円		1㎡当たりの価格	30,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7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7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		前橋市下佐島町 8 3 番				地積 (㎡)	587 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (70, 200)			
	台形 1:1.2	住宅 L S2	農家住宅、一般住宅 が混在する既成の住 宅地域		北6m市道	水道	前橋大島 2.8km		(その他)			
(2)	範囲	東 150 m、西 150 m、南 70 m、北 150 m				標準的使用	戸建住宅地					
近 隣 地 域	標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 25 m、規模				550 ㎡程度、形状 ほぼ長方形					
	地域的特性	特記 事項	一般住宅、農家住宅等が混 在する市街化調整区域内の 住宅地域。		街 路	基準方位 北 6 m市道	交通 施設	前橋大島駅 南西方2.8km		法令 規制	「調区」 (70, 200)	
	地域要因の 将来予測	戸建住宅等が建ち並び郊外住宅地域。市街化調整区域に存し、日赤病院開院の他は地域要因に特段の変動は見られず今 後も現況を維持すると予測される。需要は弱含みで、地価は微減傾向で推移すると予測される。										
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 形状		0.0 0.0	
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格				30,400 円/㎡				
			収益還元法	収益価格				/ 円/㎡				
			原価法	積算価格				/ 円/㎡				
			開発法	開発法による価格				/ 円/㎡				
(6)市場の特性			同一需給圏は前橋市の辺縁部を中心とした住宅地域一円である。需要者は地縁の選好性を有する市内に在住・勤務の一 次取得者が主体である。近隣地域及びその周辺は戸建住宅のほか農地も散見され中心市街地からやや距離のある調整区 域内の住宅地域である。大型商業施設等の生活利便施設からの距離もあり利便性に劣り選好性はやや低い。需要は弱含 みで取引の中心価格帯は3 0 0 ㎡程度の土地で9 0 0 万円前後、新築戸建住宅で2 , 5 0 0 万円前後である。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			当該地域は前橋市郊外の既成住宅地域である。市街化調整区域に存し賃貸市場の成熟度が低く賃貸需要が見込めないた め収益還元法の適用は見送った。典型的需要者は代替競争不動産の市場取引価格を重視して意思決定を行う事から、市 場の実態を反映した比準価格の説得力は高いと思料する。よって標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価 額を決定した。									
(8)	公 示 規 準 価 格 と した 価格を	☐ 代表標準地 ☒ 標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 -23.0 行政 0.0 その他 0.0
		標準地番号 前橋-30										
		公示価格	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [76.2]	[100.0] 100	30,400					
		23,300 円/㎡										
(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	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
		円/㎡										
(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			価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	一般的 要 因	人口は減少、土地取引件数は増加。取引価格は旧前橋市域は 上昇～横ばい、旧郡部は下落傾向（下落幅は縮小）と二極化 が進んでいる。					
		■ 継続 ☐ 新規				地 域 要 因	調整区域内の住宅地域に存し選好性にやや劣り、需要はやや 弱い。価格に影響を及ぼすような地域要因の大きな変動は見 られない。					
		前年標準価格 30,500 円/㎡				個 別 的 要 因	個別的要因に変動はない。					
		-2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討										
		☐ 代表標準地 ☐ 標準地										
		標準地番号										
		公示価格	円/㎡									
		変動率	年間	-0.3 %	半年間	%						