

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
前橋(県)5-1 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)5-1	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	81,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	69,500 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4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	54,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和8年6月3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	前橋市上小出町三丁目18番13外	地積(m ²)	1,172 ()	法令上の規制等	準工(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
	2:1	事務所SRC2	店舗、事業所等が建ち並ぶ国道沿いの路線商業地域	北東19.6m国道、北西側道	水道、下水	前橋4.4km
(2)近隣地域	範囲	東50m、西20m、南160m、北440m	標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約27m、規模800m ² 程度、形状ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	広い駐車場を確保した店舗が多い国道沿いの路線商業地域	街路	19.6m国道	交通
				施設	前橋駅北方4.4km	法令
	地域要因の将来予測	国道沿いの既成路線商業地域であり、店舗の種別は大きな変動なく推移している。背後の住宅地域も人気エリアであり、今後も現状の華性を維持しつつ推移すると予測する。				
(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	角地	+2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	71,800 円/m ²			
	収益還元法	収益価格	39,200 円/m ²			
	原価法	積算価格	/ 円/m ²			
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²			
(6)市場の特性	同一需給圏は前橋市内中心部近郊の路線商業地域である。需要の中心は飲食店や小売業その他事業を営む、前橋市内の法人や全国的に事業を展開する法人である。交通量が多い国道等の商業地域の商況は概ね堅調であるが、他の路線商業地域は取引価格はやや弱含み感がある。市場の中心価格帯は、画地規模や建物等よりまちまちであり、主たる価格帯が見いだせない状況である。					
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中低層の店舗を中心とした路線商業地域であるが、賃料が投下資本に見合うような水準にないことから、収益価格はやや低位に求められたと思料する。比準価格は周辺類似地域内の取引事例から求められており実証的な価格である。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。					
(8)公示価格	□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/m ²)
	標準地番号					内訳
	前橋5-21					標準化補正
	公示価格	[100.1] 100	100 [100.0]	100 [112.0]	[102.0] 100	69,500
	76,200 円/m ²					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
(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/m ²)
	前橋(県)5-2					内訳
	前年指定基準地の価格	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [113.6]	[102.0] 100	69,400
	76,700 円/m ²					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
(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 69,100 円/m ² -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/m ² 変動率 年間 +0.6 % 半年間 %	価格変動要因	[一般的要因] 中心商業地及び路線商業地で一定の需要が見られるが、旧郡部での需要は低く推移している。 [地域要因] 商況に大きな変化はなく、安定的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

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)5-2	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇
鑑定評価額	15,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	77,200 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	61,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 7月 2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		前橋市住吉町一丁目3番18 「住吉町1-3-12」				地積 (㎡)	202 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80, 400) 準防				
	台形 1:2	事務所兼共同住宅 S5		小売店舗や店舗・事 務所ビル等が建ち並 ぶ国道沿いの商業地 域		東27m国道	水道、 ガス、 下水	前橋 1.6km		(その他) (90, 400)				
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 60 m、西 20 m、南 10 m、北 300 m					標準的使用 中層事務所兼共同住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 19.0 m、規模 202 ㎡程度、形状 台形											
	地域的特性	特記 事項	旧来型店舗も混在する市中 心部幹線道路沿い商業地域		街 路	27m国道	交通 施設	前橋駅 北西方1.6km		法令 規制	商業 (80, 400) 準防			
	地域要因の 将来予測	地域要因に特別な変動は見られず、標準的使用は当分現状並と予測。市中心部の飲食店街にも近い旧来型の店舗兼住宅 等も残る国道沿い商業地域で、中心街の地価上昇の影響を受け、地価やや上昇傾向。												
(3)	最も有効使用の判定		中層事務所兼共同住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	形状	0.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		78,800 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		39,900 円/㎡									
	原価法		積算価格		/ 円/㎡									
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は前橋市内中心部の幹線道路沿いの商業地域。飲食店街に近い国道沿い商業地域で、旧来からの店舗兼住宅 の他、中低層ビルも散見されるが、空室もみられる。需要者の中心は県内外法人や個人事業者が中心。市中心商店街の 地価上昇の影響もあり、需要回復し、近隣地価もやや上昇傾向にある。取引される画地規模はまちまちで取引の中心と なる価格帯は見出せない状況である。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	市中心部の商業地域ではあるものの用途や規模は多様で適正賃料は見出しにくく、賃料の遅行性等もあり収益価格は 低めに試算されたものと考えられる。そこで、地域類似性の高い多数の商業系取引事例から求められた実証性の高い比 準価格を重視し、収益価格は参考に留め、周辺類似公示地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公 示 価 格 と し た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 前橋5-15		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 +3.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +1.0 -2.5 0.0 0.0
	公示価格 76,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [103.0]	100 [96.5]	[100.0] 100	77,000		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
(9)指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 76,700 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] 特になし。								
	変動率 年間 +0.7 % 半年間 %					[個別的 要 因] 特になし。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アカギ不動産鑑定事務所
前橋(県)5-3	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	19,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	80,600 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	64,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 18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		前橋市表町一丁目23番9 「表町1-23-9」				地積 (㎡)	243 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80,400) 準防				
	1:4	店舗兼住宅 S3		低層の店舗や住宅等 が見られる混在型の 商業地域		東8m市道	水道、 ガス、 下水	前橋 390m		(その他) (90,400)				
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 40 m、南 30 m、北 150 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 8 m、奥行 約 30 m、規模		240 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	8.0 m市道		交通 施設	前橋駅 北西方390m		法令 規制	商業 (80,400) 準防		
	地域要因の 将来予測	中心市街地に近い前橋駅北口エリアの混在商業地域であり、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	低層店舗住宅併用地						(4)対象基準地の 個別的要因	ない						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		81,700 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		46,100 円/㎡										
	原価法	積算価格		/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡										
(6)市場の特性	同一需給圏は前橋市内の中心市街地周辺部に位置する商業地域。需要者は県内の店舗、事務所又は併用住宅等を目的とする法人又は個人事業者が中心である。全国的な景気の回復等により、商業地の土地需要についても回復傾向にあり、地価は横ばいからやや強含みで推移している。市場の中心となる価格帯については、取引事例が少なく取引形態も様々であることからその把握は困難である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	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、収益物件も散見されるが、地域の賃貸市場においては土地価格に見合う賃料を収受し得ないため、収益価格は低位に求められたと史料する。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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 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	+6.0
	前橋(県)5-2									交通	0.0		交通	-1.0
	前年指定基準地の価格									環境	0.0		環境	-8.0
	76,700 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [96.5]	[100.0] 100	80,300			画地	0.0		行政	0.0
(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 80,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	人口は減少傾向で推移しているが、緩やかな景気回復を背景に、旧前橋市の立地の優れるエリア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商業地域であり、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 +0.8 % 半年間 %							[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。					

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
前橋(県)5-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)5-4	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	45,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	70,200 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4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	56,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和8年6月3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	前橋市大友町一丁目7番5	地積(m ²)	645	法令上の規制等	商業(80,400)
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況
	1:1.2	ホテルS5	飲食店や店舗、事務所等が建ち並ぶ路線商業地域	西20m県道	水道、下水	新前橋1.3km
(2)近隣地域	範囲	東30m、西50m、南70m、北200m	標準的使用	低層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約30m、規模750m ² 程度、形状ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	街路	20m県道	交通施設	新前橋駅北方1.3km
	地域要因の将来予測	県道沿いの既成路線商業地域であり、店舗の種別は大きな変動なく推移している。背後の住宅地域も人工エリアであり、今後も現状の華性を維持しつつ推移すると予測する。				法令規制
(3)最有効使用の判定	低層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	72,400 円/m ²			
	収益還元法	収益価格	28,600 円/m ²			
	原価法	積算価格	/ 円/m ²			
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²			
(6)市場の特性	同一需給圏は前橋市内中心部近郊の路線商業地域である。需要の中心は飲食店や小売業その他事業を営む、前橋市内の法人や全国的に事業を展開する法人である。交通量が多い国道沿いの商業地域の商況は概ね堅調であるが、他の路線商業地域は取引価格はやや弱含み感がある。市場の中心価格帯は、画地規模や建物等よりまちまちであり、主たる価格帯が見いだせない状況である。					
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中低層の店舗を中心とした路線商業地域であるが、賃料が投下資本に見合うような水準にないことから、収益価格はやや低位に求められたと思料する。比準価格は周辺類似地域内の取引事例から求められており実証的な価格である。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。					
(8)公示価格	□ 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/m ²)
	標準地番号	前橋5-19				
	公示価格	[100.2] 100	100 [105.0]	100 [107.8]	[100.0] 100	70,200
	79,300 円/m ²					
(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/m ²)
	前橋(県)5-2					
	前年指定基準地の価格	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [110.3]	[100.0] 100	70,000
	76,700 円/m ²					
(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 69,800 円/m ² -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/m ² 変動率 年間 +0.6 % 半年間 %	価格変動要因	[一般的要因] 中心商業地及び路線商業地で一定の需要が見られるが、旧郡部での需要は低く推移している。 [地域要因] 商況に大きな変化はなく、安定的に推移している。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
前橋(県)5-5 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)5-5	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	石川 直美
鑑定評価額		167,000,000 円		1㎡当たりの価格	131,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	105,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等				前橋市表町二丁目9番7 「表町2 - 9 - 11」		地積 (㎡)	1,271 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80, 600) 防火		
	1:1	事務所 R C 6F1B		中層の事務所ビルが 多い駅前通り商業地 域		東36m県道	水道、 ガス、 下水	前橋 350m		(その他) (90, 600)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 50 m、南 130 m、北 100 m					標準的使用	中高層事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 34.5 m、奥行 約 37.0 m、規模 1,271 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	地域的特性	特記 事項	前橋駅に近く事務所ビル、 ホテル等が建ち並ぶ地域。		街 路	3 6 . 0 m県道	交通 施設	前橋駅 北方350m	法令 規制	商業 (90, 600) 防火		
	地域要因の 将来予測		前橋駅に近く、中高層事務所が建ち並ぶ商業地域で、前橋駅周囲でのマンションの増加、事務所ビルの賃貸状況の改善等繁華性が回復傾向にあり地価は上昇傾向で推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	中高層事務所地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	ない				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 133,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 81,400 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市全般の既存商業地域及び幹線道路及びその背後の商業地域。需要者の中心は前橋市及び周辺市町村の法人または個人等である。県内経済は回復傾向にあり不動産需要も堅調に推移していること、前橋駅周辺のマンションの増加、事務所ビルの賃貸状況の改善等、繁華性が回復傾向に有ること等を受け、地価は上昇傾向を示している。市場の中心となる価格帯には幅があり見出せない。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	賃貸用が中心だが自用の店舗、事務所ビル等も混在する既存の商業地域であり、収益物件も期待出来る地域である。県道沿いで交通量の多い商業地域であるが賃料の硬直性もあり収益価格は低位となった。自用物件としての売買も見受けられるので、価格牽連性を有する取引事例から比準された実証性の高い比準価格を重視するが、収益価格も充分に関連づけ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示 標準 価格 とし た	☐ 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	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 129,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的要因] 景気は回復傾向に有り、利便性が良好な商業地へ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空室率や賃料水準等の改善が見受けられる商業地の地価は上昇傾向に有る。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +1.6 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
前橋(県)5-6 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)5-6	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	41,500,000 円	1㎡当たりの価格	54,600 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5日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	41,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		前橋市問屋町二丁目 6 番 1				地積 (㎡)	760 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80, 400)			
	1.2:1	事務所兼倉庫 S2		卸店舗等が建ち並び問屋街を形成する商業地域		南16m市道、東側道	水道、ガス、下水	新前橋 2.4km		(その他) (地区計画等) (90, 400)			
(2) 近隣地域	範囲	東 230 m、西 150 m、南 150 m、北 200 m				標準的使用	事務所兼倉庫地						
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 25 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	中小規模の倉庫、事務所、店舗等が連担する問屋街		街路 1 6 m市道	交通施設	新前橋駅 北方2.4km		法令規制	商業 (地区計画等) (80, 400)			
	地域要因の将来予測	J R 新前橋駅北方に位置する低層の倉庫や店舗が集積する商業地域。旧来からの問屋街で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。需要は底堅く、地価は概ね横ばいで推移すると予測される。											
(3) 最有効使用の判定	事務所兼倉庫地						(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 54,900 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 32,000 円/㎡											
	原価法	積算価格 / 円/㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市及び隣接市の物流、問屋街等の特性を有する商業地域を中心とした圏域である。需要者は自社の事業用不動産として取得を目的とする中小企業や個人事業主が中心と考えられる。幹線道路背後に集約された既存問屋街のため供給は限定的で、画地規模がやや小ぶりなことから用途の多様性にやや劣り引合いが強いとは言いがたい。取引が少ないことから需要の中心価格帯は見いだせない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は問屋街として形成された商業地域である。旧来からの問屋街であり老舗企業が軒を連ねる。自社利用が多く土地価格に見合う賃料水準は形成されておらず収益価格は低位に試算された。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り、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高いと史料される。よって比準価格を重視し収益価格を比較考量のうえ、代表標準地との検討を踏まえ上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(8) 公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋5-8		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 +1.0 環境 +23.0 行政 -3.0 その他 0.0			
	公示価格 63,700 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{119.3}$	$\frac{103.0}{100}$	55,000						
(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 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 交通 環境 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$							
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 54,500 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。中心市街地、既存商業地の需要は持ち直し、上昇～概ね横ばい。調整区域、旧郡部は下落。						
	-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	新前橋駅北方の商業地域。小規模な既存問屋街であり商業繁華性はやや低い。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。						
						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8年地価調査）

令和8年7月8日提出
前橋(県)5-7 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)5-7	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	57,800,000 円		1㎡当たりの価格	67,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	51,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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		前橋市天川大島町一丁目3番33外				地積 (㎡)	853 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 200)			
	1:1	事務所 S1		国道沿いにカーディーラーなどの連たんする地域		南西20m国道、三方路	水道、下水	前橋 2.2km		(その他) (90, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 230 m、西 270 m、南 50 m、北 0 m				標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 28 m、奥行 約 30 m、規模 840 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	国道50号沿いの路線商業地域		街路 20m国道三方路	交通施設	前橋駅 南東方2.2km		法令規制	近商 (90, 200)			
	地域要因の将来予測		国道沿いにカーディーラー等が連担する路線商業地域で、需要は比較的堅調に推移し、当面、地価は緩やかな上昇傾向にて推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 67,800 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 39,700 円/㎡											
	原価法	積算価格 / 円/㎡											
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は市中心部及び周辺部の商業地域である。主たる需要者は店舗、事業所等を目的とする市内法人及び個人が中心で市外からの需要も見込まれる。店舗の郊外型化等により圏内需要は低迷傾向を続けてきたが、中心部への回帰傾向や底入れ感から地価は緩やかな上昇傾向を示す地点も見られる。近隣地域はカーディーラー等が連担する路線商業地域で需要は比較的堅調だが取引価格帯は土地の規模等により異なるため把握困難である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域類似性、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。収益価格は、賃貸建物を想定することにより求めたが、賃貸市場の成熟度が低いため比準価格に比較して低位に試算された。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋5-8		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0		
	公示価格 63,700 円/㎡		$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{94.0}$	$\frac{100.0}{100}$	68,000		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 -4.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$			画地 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 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 67,600 円/㎡			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、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 路線商業地域で周辺環境に大きな変化はないが、需要は比較的堅調に推移し、地価は横這いから緩やかな上昇に転じた。								
	公示価格 円/㎡				個別的要因 個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間 +0.3 %	半年間 %										

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
前橋(県)5-8 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)5-8	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	65,600,000 円	1㎡当たりの価格	88,100 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3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	70,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		前橋市天川原町一丁目2 0 番 8 外				地積 (㎡)	745 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		近商 (80, 200)			
	1.5:1	店舗兼共同住宅 S2		中規模の小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域		北16m市道	水道、ガス、下水	前橋 1.7km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 140 m、西 180 m、南 20 m、北 50 m				標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 34 m、奥行 約 22 m、規模 750 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記事項	市街地外周部に位置する路線商業地域		街路	北 1 6 m市道	交通施設	前橋駅 南東方1.7km		法令規制	近商 (80, 200)		
	地域要因の将来予測		広幅員の市道沿いに低層～中層の飲食店や小売店舗等が建ち並ぶ地域。商況は概ね安定し地域要因に特段の変動はない。近隣地域及びその周辺では新規出店も散見され地価は上昇傾向を維持している。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 89,900 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 39,800 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及び隣接市の路線商業地域の存する一円である。需要者は事業用不動産としての取得を目的とする中小企業や個人事業主、投資目的の投資家や不動産業者等が考えられる。市街地南方に位置し商業集積度は比較的高く、前橋市内でも選好性の高いエリアで需要は安定的である。成熟した路線商業地域であることから、背後地の取引は散見されるものの幹線道路沿いの取引は希少で、規模等にはばらつきもあることから需要の中心価格帯は見いだせない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は幹線道路沿いに店舗が連担する地域である。自社の事業用不動産のほか収益物件も散見されるが、当該地域の賃料水準や必要駐車台数等を考慮すると土地価格に見合う賃料は取れず、収益価格は低位に試算された。典型的需要者は意思決定の際、実証性の高い比準価格を基準に判断している。よって市場の実態を反映した比準価格を採用し収益価格を比較考量し、代表基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	■ 代表基準地 □ 標準地 標準地番号 前橋5-8		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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 0.0 環境 -26.5 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 63,700 円/㎡		$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{72.8}$	$\frac{100.0}{100}$	87,800						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$							
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 86,800 円/㎡ -2 基準地が共通地点（代表基準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表基準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 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] 市街地南方の路線商業地域。飲食店等の店舗が連担している。周辺地域では新規出店もあり、背後地の取引価格は強含みで推移。							
	変動率 年間 +1.5 % 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	株式会社海老沼不動産鑑定
前橋(県)5-9	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	39,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	58,300 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 4日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	47,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 3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		前橋市三俣町一丁目2 9 番 2 外				地積 (㎡)	672 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80, 200)				
	1:1.2	店舗 W1		店舗や共同住宅等が 混在する近隣商業地 域		北16m県道	水道、 下水	三俣 190m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 160 m、西 400 m、南 50 m、北 50 m					標準的使用 低層店舗住宅併用地							
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 30 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	地域的特性	特記 事項	周辺住民向けの店舗が多い 郊外の路線商業地域		街 路	1 6 m県道	交通 施設	三俣駅 北西方190m		法令 規制	近商 (80, 200)			
	地域要因の 将来予測		店舗や共同住宅、戸建住宅などが混在しており、土地利用は純化していない。商業性が高いとは言えないことから、今後は住宅系用途の割合が増えながら推移して行くものと予測する。											
(3)	最有効使用の判定		低層店舗住宅併用地				(4)対象基準地 の個別的 要因		ない					
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		59,600 円/㎡							
			収益還元法		収益価格		27,100 円/㎡							
			原価法		積算価格		/ 円/㎡							
			開発法		開発法による価格		/ 円/㎡							
(6)市場の特性		同一需給圏は前橋市内中心部近郊の近隣商業地域である。需要の中心は小売業やその他事業を営む前橋市及び周辺市町村の法人や個人等である。交通量が多い国道沿いの商業地域と比べ不動産需要はやや見劣りするが、周辺地域の居住人口に支えられ、共同住宅需要も見込まれる。市場の中心価格帯は、画地規模や建物等よりまちまちであり、主たる価格帯が見いだせない状況である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は低層の店舗や併用住宅などが混在する近隣商業地域であるが、土地価格に見合うような賃料水準でないため、収益価格は低位に求められたと思料する。比準価格は周辺類似地域内の取引事例から求められており実証的な価格である。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公 示 価 格 と し た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋5-8		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 -2.0		
	公示価格 63,700 円/㎡		[100.3] 100	100 [100.0]	100 [109.5]	[100.0] 100	58,300			交通 0.0		交通 -1.0		
(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 +14.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				画地 0.0		行政 -1.0		
(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 58,200 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 中心商業地及び路線商業地で一定の需要が見られるが、旧郡部での需要は低く推移している。								
	-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] 商況に大きな変化はなく、安定的に推移している。								
	変動率 年間 +0.2 % 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	8 7 不動産鑑定事務所
前橋(県)5-10	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵 印
鑑定評価額	19,100,000 円	1 ㎡当たりの価格	111,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	88,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		前橋市千代田町四丁目1番16 「千代田町4-15-11」				地積 (㎡)	172 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80, 600) 防火				
	1:2.5	店舗 S2		小売店や百貨店が建 ち並ぶ商業地域		南10m市道	水道、 ガス、 下水	前橋 1.3km		(その他) (100, 600)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 60 m、南 0 m、北 30 m					標準的使用	2階程度の低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 8.5 m、奥行 約 20.0 m、規模 172 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記 事項	中心商業地の一画		街 路 1 0 m市道		交通 施設	前橋駅 北西方1.3km		法令 規制	商業 駐車場整備地区 (100, 600) 防火			
	地域要因の 将来予測	中心市街地活性化へ継続して注がれる官民力により人流が戻りつつあるが、今後の市街地再開発事業の行方により変動していくと予測する。												
(3)	最も有効使用の判定		2階程度の低層店舗地					(4)対象基準地 の個別的要 因	ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			113,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格			75,900 円/㎡								
	原価法		積算価格			/ 円/㎡								
	開発法		開発法による価格			/ 円/㎡								
(6)市場の特性		同一需給圏は、前橋市内中心部付近に位置する普通商業地域である。主たる需要者は、自社の業務に利用する目的で取得する県内外の法人及び地元企業が想定される。中心市街地活性化へ継続して注がれる官民力により人流が戻りつつあるが、今後の市街地再開発事業の行方により動向が変化していくと予測される。なお、成熟した商業地域であることから供給は限定的であり、取引規模や不動産の個性にはばらつきがあり、中心となる価格帯は見いだせない。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		周辺地域には貸店舗も見られるが、投下資本に見合う賃料水準にないことから、収益価格は低位に試算されたと思料する。比準価格は、同一需給圏内の類似地域等に存する取引事例を基礎とした実証的な価格である。よって比準価格を重視し、収益価格を関連付け、地価調査基準地前橋5-5から比準した価格との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。												
(8) 規 格 公 示 価 格 と した	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100								
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路	0.0	街路	+4.0	
	前橋(県)5-5									交通	0.0	交通	0.0	
	前年指定基準地の価格		[101.6] 100	100 [100.0]	100 [118.6]	[100.0] 100	111,000			環境	0.0	環境	+14.0	
(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 円/㎡		価格 形成 要因 の 状況	変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	市街地の商業地の地価は上昇乃至横這いの地域が増加傾向にあり、旧郡部の需要は相対的に弱く下落率は概ね前年並みでやや大きい。								
	-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]	今後の中心市街地再開発事業の行方により変動していくと予測される。							
	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8年地価調査）

令和8年7月6日提出
前橋(県)5-11 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)5-11	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇
鑑定評価額	13,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	80,800 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	65,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和8年7月2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	前橋市三河町一丁目3番4「三河町1-3-3」	地積(m ²)	162	法令上の規制等	商業(80,600)防火
	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
	1:2	店舗兼住宅RC3	小売店・飲食店等が混在する駅前通りに続く商店街	北西22m県道	水道、ガス、下水	中央前橋90m
(2)近隣地域	範囲	東30m、西0m、南160m、北40m	標準の使用	中層店舗地		
	標準的画地の形状等	間口約9.0m、奥行約18.1m、規模162m ² 程度、形状長方形				
	地域的特性	特記事項	中央前橋駅に近い県道沿いの商業地域。	街路	2.2m県道	交通施設
	地域要因の将来予測	前橋駅と中央前橋駅を繋ぐ県道沿線の小売店・飲食店等が混在する旧来からの商業地域で、需要はやや弱いものの、中心商店街の地価上昇の影響を受け、地価は概ね横ばい傾向。				
(3)最有効使用の判定	中層店舗地	(4)対象基準地の個別的要因	ない			
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	82,500 円/m ²			
	収益還元法	収益価格	41,900 円/m ²			
	原価法	積算価格	/ 円/m ²			
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²			
(6)市場の特性	同一需給圏は市街中心部及び周辺部の商業地域である。主たる需要者は小売店や飲食店等を目的とする市内法人及び個人が中心で市外からの需要も見込まれる。圏内需要は低迷傾向を続けてきたが、中心部等への回帰傾向や底入れ感から地価は横ばいから上昇傾向を示す地点が多く見られる。近隣地域は駅に近い小売店・飲食店等が混在する商業地域で、周辺地域の地価上昇の影響を受け、地価は横ばい傾向。取引価格帯は土地の規模等により異なるため把握困難である。					
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修性を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格は、直接法を適用し賃貸建物を想定することにより求めたが、賃貸市場の成熟度が低いため比準価格に比較して低位に試算された。従って、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。					
(8)公示価格	□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/m ²)
	標準地番号					内訳
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	標準化補正
(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/m ²)
	前橋(県)5-5					内訳
	前年指定基準地の価格	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [162.2]	[100.0] 100	80,800
	129,000 円/m ²					
(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 80,800 円/m ² -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/m ² 変動率 年間 0.0 % 半年間 %	変動状況 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。 地域要因 [] 特になし。 個別的要因 [] なし。			

鑑 定 評 価 書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日提出
前橋(県)5-12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アカギ不動産鑑定事務所
前橋(県)5-12	群馬県	群馬第 1	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	12,700,000 円		1 m ² 当たりの価格	38,600 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 8 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 18 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		前橋市亀里町 3 3 8 番 3				地積 (㎡)	330 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		「調区」 (70, 200)		
	台形 1:1	店舗兼事務所 S2		店舗、併用住宅等の ほか農地が介在する 調区内路線商業地域		南22m県道	水道	前橋 5.6km	(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 40 m、南 50 m、北 0 m					標準的使用	低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 18 m、規模		320 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	2 2 m県道	交通 施設	前橋駅 南西方5.6km	法令 規制	「調区」 (70, 200)		
	地域要因の 将来予測	郊外に位置する市街化調整区域の路線商業地域であるが、店舗等の需要の回復に伴い、地価は回復基調で推移していくものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	形状 0.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				39,200 円/㎡						
	収益還元法	収益価格				22,100 円/㎡						
	原価法	積算価格				/ 円/㎡						
	開発法	開発法による価格				/ 円/㎡						
(6) 市場の特性	同一需給圏は前橋市内及び周辺市の幹線道路沿い及びその背後に位置する商業地域。需要者は県内の店舗、事務所又は併用住宅等を目的とする法人又は個人事業者が中心である。全国的な景気の回復等により、商業地の土地需要についても回復傾向にあり、地価は概ね横ばい傾向で推移している。市場の中心となる価格帯については、取引事例が少なく取引形態も様々であることからその把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	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、収益物件も散見されるが、地域の賃貸市場においては土地価格に見合う賃料を収受し得ないため、収益価格は低位に求められたと料する。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 規 準 と し た 価 格	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 前橋5-8		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -3.0 交通 +5.0 環境 +46.0 行政 +11.0 その他 0.0
	公示価格 63,700 円/㎡		[100.2] 100	100 [100.0]	100 [165.1]	[100.0] 100	38,700					
(9) 指定 から の 検 討 基 準 地	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 38,600 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 状 況 の 要 因	[一般的] 人口は減少傾向で推移しているが、緩やかな景気回復を背景に、旧前橋市の立地の優れるエリアを中心として地価は回復傾向にある。 [地 域] 郊外の路線商業地域であり、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	0.0 %	半年間		%						

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
前橋(県)5-13 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)5-13	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸
鑑定評価額	8,950,000 円	1㎡当たりの価格	63,900 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	51,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月17日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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	前橋市昭和町二丁目230番3「昭和町2-2-7」	地積(㎡)	140	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
	1:3.5	店舗兼住宅S2	小売店舗のほか住宅等も混在する近隣商業地域	南西11m市道	水道、ガス、下水	前橋2.4km
						(その他)
(2)近隣地域	範囲	東200m、西150m、南50m、北20m	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10m、奥行約15m、規模150㎡程度、形状長方形				
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	前橋駅北西方2.4km	法令規制
		市街地中心部に近い旧来からの近隣型商業地域	11m市道			近商(80,200)
	地域要因の将来予測	近隣地域には敷地規模の小さい老朽化建物や駐車場が比較的多く見られるが、敷地の集約、建物建て替え等の動きは少なく、当分の間、現状を維持すると予測する。				
(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地		(4)対象基準地の個別的要因	ない		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	63,900 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	39,300 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街地近郊の既成商業地域。主な需要者は店舗併用住宅等を求める地場の個人事業者、法人企業等である。近隣地域は中心市街地に近い旧来からの商業地域で、十分な背後人口を有するが、近隣型の商業地域で商圏が狭く、商況は余り高くない。近隣地域及びその周辺では老朽化した低層の店舗併用住宅が比較的多く見られるが、建物の建て替えペースは緩やかである。取引規模は様々であるため、需要の中心となる価格帯は把握困難である。					
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域及びその周辺では自己使用不動産としての需要が中心で、賃貸物件は少なく、賃貸市場が成熟していないため、収益価格は低位に試算された。市場参加者である個人事業者等は賃貸想定による収益性よりも周辺相場を指標として取引する傾向が強く、上記収益価格の規範性が低いことから、市場の実態を反映した実証的かつ客観的な価格である比準価格を採用し、収益価格は参考留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。					
(8)公示価格	☐ 代表標準地 ☐ 標準地	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/㎡)
	公示価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	内訳 標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他
(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/㎡)
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	内訳 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 63,500 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 前橋5-8 公示価格 63,700 円/㎡ 変動率 年間 +0.6 % 半年間 +0.3 %	価格変動要因	[一般的要因] 県内景気は緩やかに持ち直している。前橋市の人口は5年間で約2.3%減と減少傾向にある。 [地域要因] 敷地集約、建物建て替え等の動きは少なく、地域要因に特段の変動要因はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。			

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
前橋(県)5-14 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)5-14	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	16,400,000 円	1㎡当たりの価格	33,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		前橋市堀越町 3 6 0 番 1				地積 (㎡)	484 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都)近商 (80, 200)			
	1:2	店舗 S 2		大型スーパーのほかに飲食店や金融機関等が混在する路線商業地域		西14m県道	水道、下水	大胡 1.1km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 250 m、北 230 m				標準的使用	低層店舗地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 32 m、規模		480 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	大胡地区中心地西部の路線商業地域		街路	西 1 4 m 県道		交通施設	大胡駅 西方1.1km		法令規制	(都)近商 (80, 200)	
	地域要因の将来予測		商業施設の連担性は比較的高いものの通行量は少なく、商況は低迷している商業地域で、地価は商況の回復が見込めないことから下落傾向にて推移すると予測する。										
(3)	最有効使用の判定		低層店舗地				(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 33,800 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			同一需給圏は大胡地区を中心とする前橋市の郊外及び市街地外周部の商業地域。需要者の中心は事業を目的とした県内外の法人及び地元個人事業者。商業施設の連担性は比較的高いものの通行量は少なく、商況は低迷していること等から需要は極めて弱含みの状態にある。画地規模や取引価格はまちまちであり、市場での中心価格帯の把握は困難な状況である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由			路線商業地域であることから本来は収益性が重視される地域であるが、周辺は貸店舗等も見受けられるものの賃貸市場の衰退により新規の賃貸事例が見出せず、賃貸需要が見込めないため収益価格は求められなかった。なお、取引は自用目的が多く信頼性のある事例を収集し得た。よって、実証的な比準価格を採用し、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)	公示標準価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 前橋5-8	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0		
		公示価格 63,700 円/㎡	$\frac{100.3}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[188.9]}$	$\frac{[100.0]}{100}$	33,800		交通 0.0		交通 +4.0		
									環境 0.0		環境 +83.5		
									画地 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	地域要因	街路		
		前年指定基準地の価格 円/㎡	$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$			交通		交通		
									環境		環境		
									画地		行政		
									行政		その他		
									その他				
(10)	対象基準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 34,200 円/㎡			価格変動要因の形成	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 大型スーパーのほかに飲食店や金融機関等が混在する路線商業地域。							
		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 -1.2 %	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)5-15	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	19,700,000 円		1 m ² 当たりの価格	129,000 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 7日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	100,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		前橋市表町二丁目24番14「表町2-24-14」			地積 (㎡)	153 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80, 600) 準防						
	1:2	店舗兼住宅 W2	店舗、営業所等が建 ち並ぶ駅前商業地域	南25m県道	水道、 ガス、 下水	前橋 240m		(その他)						
(2) 近隣 地域	範囲	東 130 m、西 40 m、南 130 m、北 0 m			標準的使用	低層店舗兼事務所地								
	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 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記 事項	前橋駅前の商業地域		街 路	25m県道	交通 施設	前橋駅 北西方240m		法令 規制	商業 (80, 600) 準防			
	地域要因の 将来予測	駅前のマンション開発、周辺におけるパース大学進出に向けた動きを反映して地価は上昇傾向にて推移し、当面、その傾向は続くものと予測する。												
(3)	最有効使用の判定					低層店舗兼事務所地		(4)対象基準地の 個別的要 因	ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			131,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格			88,800 円/㎡									
	原価法	積算価格			/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格			/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は市街地及び市街地周辺部の商業地域である。主たる需要者層は店舗、事務所等を目的とする法人が中心で、市外及び県外まで含めて広範囲に形成される。近隣地域は前橋駅前の商業地域であり、駅前のマンション開発や周辺におけるパース大学進出に向けた動きを反映して堅調な需要が見込まれ、地価は上昇傾向にて推移している。取引の中心価格帯は土地の規模等により異なるため把握困難である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は地域類似性、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。収益価格は、直接法を適用し賃貸建物を想定することにより求めたが、賃貸市場の成熟度が低いため比準価格に比較して低位に試算された。以上より、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示 価格 とし た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 前橋5-1		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 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 -14.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 110,000 円/㎡		$\frac{100.9}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{86.0}$	$\frac{100.0}{100}$	129,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		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 前橋(県)5-5		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 +1.5 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 129,000 円/㎡		$\frac{101.6}{100}$	$\frac{100}{100.0}$	$\frac{100}{101.5}$	$\frac{100.0}{100}$	129,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
(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 127,000 円/㎡			変 動 状 況 の 要 因	一般的 [要因] 景気は緩やかに回復しているが、物価上昇、金利上昇、中東情勢の影響等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] 駅前のマンション開発、周辺におけるパース大学進出に向けた動きを反映して地価は上昇傾向にて推移している。									
	変動率 年間 +1.6 % 半年間 %				個 別 的 [要因] 特筆すべき個別的要因の変動はない。									