

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
高崎(県)-1	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	8,970,000 円		1㎡当たりの価格	32,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 9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					高崎市八幡町字築山719番13					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 低専 (40, 80)				
	1:1.5	住宅 W2		中小規模の一般住宅 を中心に共同住宅も みられる住宅地域		東4m市道		水道、 ガス、 下水	群馬八幡 1.2km			(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 360 m、南 190 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 m、奥行 約 20 m、規模			260 ㎡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 4.0m市道	交通 施設	群馬八幡駅 北西方1.2km			法令 規制	1 低専 (40, 80)			
	地域要因の 将来予測	街路の幅員や系統連続性がやや劣る郊外の住宅地域。丘陵地勢でもあり、生活利便性の面で劣ることから、住宅地の需要は弱含みであり、地価は引き続き下落傾向で推移していくものと予測する。														
(3)	最有効使用の判定					低層住宅地			(4)対象基準地 の個別的 要因	方位 +3.0						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			32,400 円/㎡										
	収益還元法		収益価格			15,000 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		同一需給圏は旧高崎市西部地区に存する住宅地を中心に、隣接する安中市の東部をも含む広域的な住宅地域と把握した。需要者の中心は高崎市や安中市に勤務または在住する自己住居の取得を目的とする一次取得者層が大半を占める。小規模な宅地分譲による土地供給もあるが、丘陵地勢の住宅地域で、需要は低調である。土地は200㎡程度で700万円前後、新築の戸建住宅は2,000～2,500万円程度の物件が需要の中心である。														
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。周辺には共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されてないため、収益価格はやや低位に試算された。収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場の実勢を反映した比準価格を標準に、収益価格は参考にとどめ、更に地価公示標準地及び指定基準地との検討も踏まえ、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 高崎-26		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 +5.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 +2.0 +3.0 +1.0 0.0	
	公示価格 36,300 円/㎡		[99.5] 100	100 [105.0]	100 [109.3]	[103.0] 100	32,400			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 +24.0 0.0 0.0
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号 高崎(県)-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 +4.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 +24.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 39,800 円/㎡		[101.0] 100	100 [104.0]	100 [122.8]	[103.0] 100	32,400			標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -1.0 +24.0 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 32,700 円/㎡				価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因] 県内景気は、一部に弱めの動きがみられるが、緩やかに回復している。住宅投資は、弱めの動きとなっている。										
	-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] 丘陵地勢の土地に展開された旧来からの住宅地域で、郊外に 所在し、高低差や、街路条件等から需要は弱含みである。										
	変動率 年間 -0.9 % 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10日提出
高崎(県)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
高崎(県)-2	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	21,300,000 円	1㎡当たりの価格	141,000 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7日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 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		高崎市北双葉町 1 0 番 6 「北双葉町 4 - 2」			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 住居 (60, 200)		
	1:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並び 利便性の良い住宅地 域		北6m市道		水道、 ガス、 下水	高崎 810m	(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 150 m、西 30 m、南 50 m、北 80 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12.5 m、奥行 約 12 m、規模			150 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記 事項	高崎駅（東口）への接近性 が良好な住宅地域		街 路	基準方位北 6 m市道	交通 施設	高崎駅 南東方810m		法令 規制	2 住居 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		高崎駅を中心とした周辺地域での土地需要は高く、近隣の大規模再開発事業の再開等により将来的な期待が高まっていることから、今後も発展的に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		0.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			141,000 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		同一需給圏は高崎市市街地中心部周辺の利便性の高い住宅地域である。需要の中心は 4 0 代以上の高崎市在住の高所得者層で、市外からの転入は少なくない。高崎市市街地は整備が進み利便性が大きく向上していることから都市部回帰傾向が続いており、大規模再開発事業再開も相まって需要は高位で推移している。市場の中心価格帯は土地で 2 , 0 0 0 万円～ 3 , 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 4 , 0 0 0 ～ 5 , 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、標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。標準地は低層一般住宅が建ち並び住宅地域内であり、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、地価公示標準地及び指定基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 高崎-10		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 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 134,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	141,000					
(9) 指定からの 基準地 検討	指定基準地番号 高崎(県)-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 -3.0 交通 +3.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 118,000 円/㎡		[103.4] 100	100 [105.0]	100 [81.9]	[100.0] 100	142,000					
(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 136,000 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 公示価格 円/㎡			価格 変動 要因 の 形成	[一般的要因] 県内最大の人口を有する。交通拠点性を活かし高崎駅周辺では開発が進むが、利便性の劣る郊外は人口減少等により低迷が続いている。 [地域要因] 高崎駅周辺でのマンション需要は高く、市街地への人口集中傾向が続いている。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +3.7 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
高崎(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
高崎(県)-3	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	14,400,000 円	1㎡当たりの価格	78,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月6日	(6)路線価又は倍率	[年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		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		高崎市下之城町字村前 6 8 8 番 1 0 (高崎操車場跡地周辺 1 0 5 街区 1 2)				地積 (㎡)	(185)	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅の中に共同 住宅等も見られる区 画整理中の住宅地域		南西6m区画街路		水道、 ガス、 下水	倉賀野 2.2km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 50 m、南 120 m、北 120 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	住環境に優れた区画整理中 の新興住宅地域		街 路	基準方位 北 6 m区画街路	交通 施設	倉賀野駅 西方2.2km		法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		住環境に優れた区画整理中の新興住宅地域で、今後の周辺の開発に伴い、より発展的に推移すると予測される。当該地域の人気は高く、地価は当面横這い乃至は上昇傾向にて推移すると予測される。										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ						(4) 対象基準地 の個別的要 因	方位 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 78,100 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡										
	原価法		積算価格 / 円/㎡										
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性		同一受給圏は、高崎市内の住宅地域一円であるが、特に代替競争等の関係が強いのは、高崎市郊外の住宅地域である。需要者は、高崎市を中心に周辺市町村に勤務又は在住する自己の持ち家の所有を目的とする勤労者層が中心と考えられる。中心価格帯は、土地が 1, 2 0 0 ~ 1, 7 0 0 万円程度、新築の戸建住宅で 2, 8 0 0 ~ 3, 8 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、規範性の高い複数の取引事例から試算した信頼性の高い価格である。また、基準地の周辺には共同住宅等も見られるが、画地規模が小さく経済合理性のある賃貸住宅の想定が困難であることから、収益還元法は適用しない。基準地は居住の快適性を主な指標とする住宅地域であり、周辺地域の取引価格が価格形成に大きく影響することから、市場性を反映した比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示標準 価格とし た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 高崎-4		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 +1.0 交通 -1.0 環境 -2.5 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 74,900 円/㎡		[100.5] 100	100 [103.0]	100 [97.5]	[104.0] 100	78,000						
(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	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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 76,500 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 公示価格 円/㎡				価格形成要因の 変動状況	[一般的要因] 県内の土地価格については 2 極化が進んでいる。需要が集中し地価が上昇する地域と過疎化が進行し地価の下落が止まらない地域がある。							
						[地域要因] 住環境に優れた区画整理中の新興住宅地域で、周辺の開発に伴う発展的な推移が期待され、土地需要は底堅い。							
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
変動率 年間 +2.1 % 半年間 %													

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	㈱岡田不動産鑑定事務所
高崎(県)-4	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰
鑑定評価額	14,100,000 円		1㎡当たりの価格	45,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月9日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年4月17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		高崎市北久保町 9 番 1 1 外				地積 (㎡)	310 ()	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	一般住宅の中に空地 等が見られる区画整 理済の住宅地域		北東6m市道、 南東側道	水道、 下水	群馬八幡 2.7km		(その他) (70, 200)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 150 m、北 130 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 20.0 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	中心部から北西方の郊外に 存する区画は整然とした住 宅地域	街 路	基準方位 北 6 . 0 m市道	交通 施設	群馬八幡駅 東方2.7km	法令 規制	2 中専 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	区画は整然としているものの、接近性等や生活利便性等に劣る地域で、今後も現状維持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 角地 +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	45,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	20,000 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6)市場の特性	同一需給圏は高崎市の市街地外周部の、特に西側に所在する住宅地域である。需要者は高崎市を中心に周辺市町村に居住又は勤務する自己居住を目的とした一次取得者が中心となっている。区画街路は整然としているものの、居住環境にやや劣ることから、需要はやや弱含んでいる。土地は 1 , 4 0 0 万円程度、新築の戸建住宅が 3 , 0 0 0 ~ 3 , 5 0 0 万円程度の物件が中心である。										
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。区画整理された住宅地であり、収益性よりも居住の快適性・利便性を重視される地域である。賃貸市場の熟成度も低く、収益価格は低めに査定された。よって、信頼性の高い取引事例を基礎にして求めた比準価格を標準に、想定要素を含む収益価格を参考にとどめ、地価公示標準地及び指定基準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 規 準 価 格 と した 価 格	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 高崎-19		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 +40.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 67,100 円/㎡		$\frac{100.7}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[145.5]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	46,400				
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 高崎(県)-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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 +5.0 環境 +35.5 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 63,700 円/㎡		$\frac{[102.4]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[140.9]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	46,300				
(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 45,600 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 形 成 要 因 の	[一般的] 人口約 3 6 万人を擁する中核市。高崎駅を中心に大規模な商業施設、公共施設等が集積し、北関東を代表する都市として発展している。					
	[地 域] 区画整然とした住宅地ではあるが、利便性に劣り、需要はやや弱含みである。										
	[個 別 的] 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	有限会社君島不動産鑑定士事務所
高崎(県)-5	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸
鑑定評価額	21,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	65,200 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 6日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市石原町字川久保4 1 4 3 番1 (石原東2 2 街区4 1 4 3 - 1)				地積 (㎡)	330 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 低専 (40, 80)		
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅の中に空地 等が見られる区画整 理中の住宅地域		北東6m市道	水道、 ガス、 下水	高崎 2.5km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 300 m、南 280 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 15 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	市街地外縁部の住宅地域で 良好な住環境を形成してい る		街 路	基準方位 北 6 m市道	交通 施設	高崎駅 南西方2.5km	法令 規制	1 低専 (40, 80)		
	地域要因の 将来予測	一般住宅を中心にアパートも見られる区画整理中の住宅地域で、今後も良好な居住環境を維持すると予測する。住宅地における相対的な割安感から需要は底堅く、地価は強含みで推移している。										
(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		65,200 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		30,100 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	同一需給圏は高崎市市街地外縁の住宅地域で、需要者は高崎市に在住又は通勤する自己所有を目的とした1次取得者が中心。当地域は土地区画整理事業が進捗中の居住環境が良好な住宅地域であり、需要は底堅く推移している。なお、最近の小規模な建売分譲が見受けられ、当該分譲価格が地域の地価に影響を及ぼしている。土地は2 5 0 ㎡程度で1 , 6 0 0 万円～1 , 7 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は3 , 8 0 0 万円程度の物件が需要の中心である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺には共同住宅も見受けられるが、土地価格に相当する賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。需要の中心は居住の快適性、利便性を重視する自用の住宅であるため、実証性の高い比準価格を重視し、収益価格は参考に止め、さらに類似地域内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 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 高崎-19		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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +3.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 67,100 円/㎡		[100.8] 100	100 [102.0]	100 [103.5]	[102.0] 100	65,300		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因
(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
(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 63,700 円/㎡ -2 基準地が共通地点(代表標準地等と 同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	県内最大の商業都市で、高崎駅周辺は繁華性が高く、地価は上昇傾向にある。住宅地は生活利便性の高低により二極化が進んでいる。					
	[地 域 要 因]					居住環境が良好な区画整理中の住宅地域で、需要は底堅く、地価は強含みで推移している。						
	[個別的 要 因]					個別的要因に変動はない。						
	変動率		年間	+2.4 %		半年間	%					

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
高崎(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
高崎(県)-6	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	6,220,000 円	1㎡当たりの価格	30,800 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7日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年6月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	高崎市鼻高町41番27	地積(㎡)	202	法令上の規制等	1中専(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
	1.5:1	住宅W2	区画整理済みで中規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	南5m市道	水道、下水	群馬八幡2km
(2)近隣地域	範囲	東670m、西570m、南160m、北90m	標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約15m、規模200㎡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、5m市道	交通施設
					群馬八幡駅南西方2km	法令規制
	地域要因の将来予測	区画整然とした熟成度の高い住宅団地であるが、空き家の増加が認められ、市街地中心部からやや距離があることから需要は弱く、地価はやや下落傾向で推移しており、今後とも同様な傾向が継続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	30,800 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	同一需給圏は高崎市の外周部及び郊外の住宅地域である。需要者は高崎市及び周辺市町に居住又は勤務している一次取得者層が中心である。熟成度の高い住宅団地であるが、高齢化が進み、高崎市中心部からやや距離が離れており、利便性がやや劣ることから需要は弱みにて推移している。需要の中心価格帯は土地が800万円程度、新築戸建住宅は2500万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	戸建住宅団地であるため共同住宅は見受けられず、賃貸市場の形成は想定し難いことから、収益価格の試算は行わなかった。当該基準地は居住の快適性および利便性が重視される住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であるため、自己利用目的で取引された事例に基づく実証性の高い比準価格を採用することが妥当であると判断した。以上より、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	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/㎡)
	高崎-26					
	公示価格	[99.5] 100	100 [105.0]	100 [117.5]	[105.0] 100	30,700
	36,300 円/㎡					
(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/㎡)
	高崎(県)-15					
	前年指定基準地の価格	[101.0] 100	100 [104.0]	100 [131.9]	[105.0] 100	30,800
	39,800 円/㎡					
(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 31,200 円/㎡ -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ 変動率 年間 -1.3 % 半年間 %	一般的要因	地域要因	個別的要因	県内随一の商業都市で県下第1位の人口を有する。新幹線、高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性が高まっている。 近隣地域は碓氷川に近接しており、災害リスクへの関心が高まりつつあることから、選好性に影響を与えている可能性は否定できない。 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 10日提出
高崎(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
高崎(県)-7	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 恵洋
鑑定評価額	19,500,000 円		1 m ² 当たりの価格	83,000 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 8日	(6)路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	66,000 円/m ² 倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市矢中町 4 3 番 3				地積 (㎡)	235 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 L S2		一般住宅の多い区画整理済の住宅地域		北6m市道	水道、ガス、下水	倉賀野 1.6km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 70 m、南 60 m、北 80 m					標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	区画整然とした住環境に優る高い住宅地域		街路	基準方位北 6.0 m市道	交通施設	倉賀野駅 北西方1.6km	法令 規制	1 中専 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		外周部に位置するが、街路街区の配置は良好で、生活利便施設への接近性にも一定の優位性が認められる。住宅地域としての成熟が進んでおり、良好な居住環境を背景に、需要は堅調に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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		83,000 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	同一需給圏は高崎市内の住宅地域である。主たる需要者は高崎市内の居住者であるが、住環境及び生活利便性が比較的良好であることから、市外からの転入者による需要も見られる。街区条件に優れた住宅地域として選好性が認められ、需要は堅調である。市場の中心価格帯は土地で1 8 0 0 万円～2 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は3 6 0 0 万円～4 2 0 0 万円程度が取引の中心であると見られる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	標準地の画地規模が小さく、有効的な賃貸建物の建築を想定することが非現実的であるため、収益価格の試算は行わなかった。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域に存し、需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高い比準価格を採用することが合理的であると判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。尚、当該決定額は指定基準地等との均衡が得られており妥当である。											
(8) 公示価格	規準とした価格を	□ 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	地域要因	街路 0.0
		標準地番号 高崎-8									交通 0.0	交通 +4.0
(9) 指定からの検討	指定基準地の検討	公示価格	[100.7] 100	100 [105.0]	100 [91.5]	[100.0] 100	82,700	内訳	標準化補正	環境 0.0	環境 -12.0	
		78,900 円/㎡								画地 +5.0	行政 0.0	
										行政 0.0	その他 0.0	
										その他 0.0		
		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/㎡)			街路 0.0	街路 -3.0	
(10) 対象基準地の検討	対象基準地の検討	高崎(県)-8						内訳	標準化補正	交通 0.0	交通 +12.0	
		前年指定基準地の価格	[103.4] 100	100 [105.0]	100 [140.1]	[100.0] 100	82,900			環境 0.0	環境 +29.0	
		118,000 円/㎡								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	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 81,800 円/㎡			価格変動状況要因の	一般的要因	交通網の拠点都市であり県内随一の商業都市。高崎駅周辺等を中心に地価上昇が進むが、旧郡部等では衰退も見られ二極化傾向にある。					
		-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	区画整然とし生活利便施設も適切に配置され、良好な居住環境を背景に選好性は高まっており、需要は堅調に推移している。					
		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	株式会社コンサルティング 4 U
高崎(県)-8	群馬県	第 2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年
鑑定評価額	22,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	122,000 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 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	96,000 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		高崎市東町2 4 1 番7 外				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		2 住居 (60, 200)		
	1:1.5	住宅 L S 2		中規模一般住宅が多い 利便性の良い住宅 地域		南4.5m市道	水道、 ガス、 下水	高崎 700m	(その他) (60, 180)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 80 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 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	J R 高崎駅東口への接近性 が良好な住宅地域		街 路	基準方位 北 4 . 5 m市道	交通 施設	高崎駅 北東方700m		法令 規制	2 住居 (60, 180)	
	地域要因の 将来予測		J R 高崎駅の徒歩圏内に存する住宅地域で、周辺の開発等の影響もあり、土地需要は強く、今後も発展的に推移するものと予測される。									
(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 +5.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 122,000 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、J R 高崎駅を中心とする市街地中心部の住宅地域であり、需要者は、高崎市に在住又は在勤の高額所得者層が中心と考えられる。高崎市の中心部は、再開発等の影響で利便性が向上しており、土地需要は根強いものがある。市場の中心価格帯は、土地が2,000～3,000万円程度、新築の戸建住宅で4,000～5,000万円程度だが、一部の地域等では更に高い水準が考えられる。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は、規範性の高い複数の取引事例から試算した実証的で信頼性の高い価格である。また、基準地の周辺には共同住宅等も見られるが、小規模画地で共同住宅を想定することが困難なことから、収益価格を求めることができなかった。基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、周辺地域の取引動向が価格形成に大きく影響することから、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、地価公示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 価格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 高崎-10		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 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 -2.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 134,000 円/㎡		[101.9] 100	100 [100.0]	100 [117.1]	[105.0] 100	122,000					
(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 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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 118,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 県内随一の商業都市。J R 高崎駅周辺を中心とする開発等により利便性の向上が見られ、特に中心部の土地需要は根強いものがある。							
	-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] J R 高崎駅への接近性及び生活利便性が優れた住宅地域であり、人気が高く、地価は強含み傾向で推移している。							
	変動率 年間 +3.4 % 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	有限会社君島不動産鑑定士事務所
高崎(県)-9	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 君島 准逸
鑑定評価額	12,400,000 円		1㎡当たりの価格	61,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 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]	49,000 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		高崎市浜尻町字八坂西9 9 6 番 1 7				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		1 低専 (40, 80)				
	1:2	住宅 W2		中規模一般住宅のほか 共同住宅も見られる 住宅地域		北東5m市道		水道、 ガス、 下水	高崎問屋町 1.1km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 80 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 13 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	小学校や幹線道路まで近く 生活利便性の良好な住宅地 域		街 路	基準方位 北 5 m市道	交通 施設	高崎問屋町駅 北方1.1km		法令 規制 1 低専 (40, 80)				
	地域要因の 将来予測	熟成度が比較的高い住宅地域であるが、ミニ開発の小規模な分譲地も人気があり、地価は強含みで推移している。また、最寄駅への利便性も良好で、需要は今後とも堅調にて推移することが予測される。												
(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		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	同一需給圏は高崎市街地及びその外縁部に位置する住宅地域である。需要者の中心は高崎市及び周辺市町に在住、在勤する自己住居を目的とする勤労者世帯である。既成住宅地域のため画地や街路の整然性にやや劣るものの、商業施設や最寄駅への利便性が良好なため需要は底堅く、地価はやや強含みで推移している。市場の中心となる価格帯は、土地は2 0 0 ㎡程度で1 , 2 0 0 万円程度であるが、新築戸建住宅は3 , 5 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	周辺には共同住宅等の賃貸物件も見受けられるが、対象基準地は画地規模が小さく、経済合理性の観点から共同住宅の想定が困難であるため収益価格を求め得なかった。一方、比準価格は市場性に着目し実際の取引事例から求められており、実証的で客観性を有する。よって、実証性が高い比準価格を採用し、さらに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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 +2.0 +2.0 0.0 0.0
	高崎(県)-5													
	前年指定基準地の価格 63,700 円/㎡		[102.4] 100	100 [102.0]	100 [106.1]	[102.0] 100	61,500							
(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 60,600 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 県内最大の商業都市で、高崎駅周辺は繁華性が高く、地価は 上昇傾向にある。住宅地は生活利便性の高低により二極化が 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] 最寄駅や小学校などへの接近性が良好な住宅地域であり、分 譲住宅の売れ行きも好調で、需要は堅調に推移している。									
	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	不動産鑑定士星事務所
高崎(県)-10	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額	14,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	69,800 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 8日	(6) 路線 価	[令和 8 年 1月]	55,000 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		高崎市緑町三丁目 1 4 番 2				地積 (㎡)	205 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)				
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅、アパート 、事務所等の混在する 区画整然とした住宅 地域		南6m市道	水道、 下水	井野 1.7km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 520 m、南 150 m、北 80 m						標準的使用 低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記 事項	区画整理済の用途の多様性 を有する住宅地域		街 路	基準方位北 6.0m市道		交通 施設	井野駅 南西方1.7km		法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	路線商業地域背後に形成された区画整然とした住宅地域であり多様な用途への適応性も認められる。周辺の商業集積との位置関係や街区条件を背景に需要は堅調で、地価は上昇基調で推移していくものと予測する。												
(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		+5.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格			69,800 円/㎡							
			収益還元法	収益価格			33,700 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		同一需給圏は高崎市内の住宅地域である。需要者は高崎市及び周辺市町村に居住する自己使用目的の勤労者世帯が中心である。街路街区が整然としており、生活利便性にも優れるなど良好な居住環境を形成しているほか、用途の多様性も認められる。このような複合的な特性を背景に、需要は堅調である。市場の中心的価格帯は、土地は1400万円程度、新築の戸建住宅が3200万円～3800万円程度の物件が中心である。											
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		共同住宅も見られる住宅地域であるが、多くが遊休土地の有効利用を目的とした賃貸建物であるため、家主の多くは建物建築費の回収を前提とする家賃設定をすることが一般的であることから、市場がそれに先導され賃料相場は土地価格に見合うだけの額となっていない。従って、自己利用目的で取引された事例から試算された実証性の高いと判断される比準価格を採用して収益価格を参考に止め、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	規 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 高崎-4		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	+1.0 -1.0 +10.0 0.0 0.0
		公示価格 74,900 円/㎡		[100.5] 100	100 [103.0]	100 [110.0]	[105.0] 100	69,800		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			
(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			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 か	ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 68,100 円/㎡				価格 変動 状況 要因の	[一般的] 交通網の拠点都市であり県内随一の商業都市。高崎駅周辺等を中心に地価上昇が進むが、旧郡部等では衰退も見られ二極化傾向にある。							
		-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] 街路街区が整然とし生活利便性にも優れる住宅地域で、良好な居住環境と用途の多様性を背景に、需要は堅調に推移している。							
		変動率 年間 +2.5 % 半年間 %					[個別的] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
高崎(県)-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
高崎(県)-11	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	14,000,000 円	1㎡当たりの価格	119,000 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7日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	94,000 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	高崎市和田町2番6外「和田町1-12」	地積(㎡)	118	法令上の規制等	商業(80,400)準防
	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
	1.5:1	住宅W3	中規模一般住宅を中心とする利便性の良好な住宅地域	北5.8m市道	水道、ガス、下水	高崎800m
(2)近隣地域	範囲	東60m、西90m、南20m、北70m	標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約12m、規模	150㎡程度、形状	ほぼ正方形		
	地域的特性	特記事項	高崎駅(西口)への接近性が良好な住宅地域	街路	基準方位北5.8m市道	交通高崎駅南西方800m
	地域要因の将来予測	高崎駅を中心とした周辺地域での土地需要は高く、今後も発展的に推移するものと予測する。				法令規制商業(90,348)準防
(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	119,000 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	同一需給圏は高崎市市街地中心部周辺の利便性の高い住宅地域である。需要の中心は40代以上の高崎市在住の高所得者層で、市外からの転入は少なくない。高崎市市街地は整備が進み利便性が大きく向上していることから都市部回帰傾向が続いており、高崎駅東口近傍の大規模再開発事業再開も相まって需要は高位で推移している。市場の中心価格帯は土地で2,000万円～3,000万円程度、新築戸建住宅は4,000～5,000万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、標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。標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、代表標準地及び指定基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	■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/㎡)
	高崎-2					
	公示価格	[100.5] 100	100 [105.0]	100 [90.2]	[100.0] 100	119,000
	112,000 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	対象基準地の比準価格(円/㎡)
	高崎(県)-8					
	前年指定基準地の価格	[103.4] 100	100 [105.0]	100 [97.9]	[100.0] 100	119,000
	118,000 円/㎡					
(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 115,000 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 公示価格 円/㎡ 変動率 年間 +3.5 % 半年間 %	一般的要因	地域要因	個別的要因	県内最大の人口を有する。交通拠点性を活かし高崎駅周辺では開発が進むが、利便性の劣る郊外は人口減少等により低迷が続いている。 高崎駅周辺でのマンション需要は高く、市街地への人口集中傾向が続いている。 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	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
高崎(県)-12	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	14,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	70,100 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]	56,000 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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		高崎市八千代町三丁目17番4 「八千代町3-17-11」				地積 (㎡)	200 ()	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		一般住宅を中心に医 院や事務所等も見ら れる住宅地域		南西6m市道	水道、 ガス、 下水	高崎 2.7km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 200 m、南 250 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 17 m、規模				200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	区画整然とした烏川以西の 住宅地域		街 路	基準方位北 6 m市道	交通 施設	高崎駅 西方2.7km		法令 規制	2 中専 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測		中心市街地への接近性が相対的に良好な住宅地域で土地需要は堅調に推移しているが、一方で烏川以西という地理的条件から発展的要素に欠け、今後も現状を維持しながら熟成度を高め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 +4.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 70,100 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 / 円/㎡											
	原価法		積算価格 / 円/㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡											
(6)市場の特性		同一需給圏は高崎市市街地外周部及び郊外に存する住宅地域。需要の中心は30代の高崎市内在住の勤労者が中心的で、市外からの転入も少なくない。また生活利便施設への接近性が良好なことから、実需が見込める地域である。市場の中心価格帯は土地で1,000万円～1,500万円程度、新築戸建住宅は3,000～4,000万円前後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、標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。標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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 高崎-4		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 +3.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -7.0 +15.0 0.0 0.0
	公示価格 74,900 円/㎡		$\frac{100.6}{100}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{100}{108.0}$	$\frac{104.0}{100}$	70,400							
(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/㎡		$\frac{\quad}{100}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{100}{\quad}$	$\frac{\quad}{100}$								
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 69,400 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	一般的 要 因 県内最大の人口を有する。交通拠点性を活かし高崎駅周辺では開発が進むが、利便性の劣る郊外は人口減少等により低迷が続いている。								
	-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 成熟した市街地外周部の住宅地域であり、地域要因に大きな変動はない。								
	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。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
高崎(県)-13	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	25,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	95,700 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]	76,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 9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					高崎市中居町字西屋敷 1 8 2 番 3		地積 (㎡)	270 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)				
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅を中心とし 医院、店舗も混在する 住宅地域	西9m市道	水道、 ガス、 下水	高崎 1.8km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 30 m、南 80 m、北 70 m					標準的使用 低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位：北 9 m市道	交通 施設	高崎駅 南東方1.8km		法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	高崎環状線背後の混在住宅地域で、街路条件や交通接近性に優り、用途の多様化が進むと思料する。東口圏域の発展の影響から需要は強含みであり、地価は今後暫くは上昇傾向で推移するものと予測する。											
(3)	最有効使用の判定					低層住宅地		(4)対象基準地 の個別的 要因	方位		+2.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			97,700 円/㎡							
	収益還元法		収益価格			53,400 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	同一需給圏は高崎市内の価格水準やや高位の住宅地域である。需要者は高崎市内や周辺市町に居住又は勤務する第1次取得者が中心である。駅東口圏域の発展の影響下にあり、街路条件、生活利便性の良好な住宅地域であるため、根強い需要があり、強含みで推移している。中心となる価格帯は土地が200㎡程度で2000万円前後、新築住宅を含む場合で3800～5000万円程度である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	共同住宅も見受けられるが、自用目的の取引が中心であり、また賃料の遅効性などにより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。当該地域は、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、より説得力を持ち、実証性の高い比準価格を重視し、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) 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
	高崎(県)-8									交通	0.0	交通	+8.0
	前年指定基準地の価格		[103.4] 100	100 [105.0]	100 [123.9]	[102.0] 100	95,700			環境	0.0	環境	+19.5
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か	-1 対象基準地の検討				変 動 状 況 の 要 因	一般的 [要因] 県内景気は、一部に弱めの動きがみられるが、緩やかに回復している。住宅投資は、弱めの動きとなっている。							
	■ 継続 □ 新規												
	前年標準価格 94,100 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	+1.7 %	半年間	%								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
高崎(県)-14	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	22,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	76,700 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 6月 9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					高崎市東貝沢町二丁目4番3外					地積 (㎡)	291 ()	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)			
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅、アパート の中に空地等が見ら れる区画整理済の住 宅地域		北6m市道		水道、 ガス、 下水	高崎問屋町 1.7km			(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 350 m、西 100 m、南 30 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 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	特にない			街 路	基準方位：北 6.0m市道	交通 施設	高崎問屋町駅 東方1.7km		法令 規制	1 低専 (40, 80)			
	地域要因の 将来予測	対象地を含む周辺エリアは、区画整理済みで良好な居住環境を形成する人気地区のため需要は底堅く、地価は暫く上昇 傾向にて推移して行くものと予測する。													
(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	0.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格					76,700 円/㎡								
	収益還元法	収益価格					43,500 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	同一需給圏は旧高崎市外周部の価格中位程度の住宅地域である。需要者は高崎市を中心に周辺市町村の自己所有を目的 とした勤労者世帯が中心である。車社会であるため、中心地に近いが街路が入り組む地域よりも、本件地域のように街 路・街区が整然とし利便性に富む良好な居住環境を形成している地域の需要は多く存在し、需給は比較的安定傾向にあ る。市場の中心的価格帯は、土地で1700～2000万円、新築住宅で3000万円～4000万円程度である。														
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	共同住宅も見受けられるが、自用目的の取引が中心であり、また賃料の遅効性等により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。当該地域は、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、より説得力を持ち、実証性の高い比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、代表標準地との検討を踏まえ 、鑑定評価額を上記のとおり決定した。														
(8) 公 示 規 準 と した 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 高崎-4		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 74,900 円/㎡		[100.5] 100	100 [103.0]	100 [96.5]	[100.0] 100	75,700			交通	0.0		交通	-3.0	
(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	-2.5	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				画地	+3.0		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 75,900 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	県内景気は、一部に弱めの動きがみられるが、緩やかに回復 している。住宅投資は、弱めの動きとなっている。								
	-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]	区画整理済みで街路が整然とする利便性の良い住宅地域で、 根強い人気を背景に需要は安定的に推移している。								
	変動率 年間 +1.1 % 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	菅谷不動産鑑定事務所
高崎(県)-15	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	9,890,000 円		1㎡当たりの価格	40,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 9日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.2 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					高崎市新町字下河原 7 3 1 番 8		地積 (㎡)	246 ()	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)			
	1:1.5	住宅 W2		中規模の一般住宅の ほか空地も見られる 住宅地域		南西4m市道	水道、 ガス、 下水	新町 1.7km			(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 250 m、西 280 m、南 100 m、北 180 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	特にない			街 路	基準方位：北 4.0 m市道	交通 施設	新町駅 北東方1.7km		法令 規制	1 低専 (40, 80)		
	地域要因の 将来予測	旧新町内では少ない、開発余地の残る地域であり、ミニ分譲が多く見られ、土地需要が増しているため、地価は上昇しており、今後ともこの傾向が継続するものと思料する。												
(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 +4.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			40,200 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	同一需給圏は旧新町地区及び隣接する藤岡市の住宅地域である。需要の中心は新町在住者を中心に、高崎線を利用したい周辺市町によるニーズも見られる。自衛隊駐屯地や河川等に囲まれる地域ではあるが、開発適地が多く新興住宅も散見され、コンパクトな都市形成、良好な住環境が備わっており人気は堅調で、需要は増加傾向にある。市場の中心価格帯は土地で1000万円以下、新築戸建住宅は2000万円台中盤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	戸建住宅を中心とした地域で、画地規模が小さく競争力を有する賃貸建物の想定は困難且つ現実的ではないために収益価格の試算は行わなかった。需要の中心が自己用住宅であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高いと判断される比準価格を採用することが合理的であると判断し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。尚、当該決定額は公示地との均衡が得られており妥当である。													
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 高崎-23		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 +7.0 +2.0 +1.0 0.0
	公示価格 42,500 円/㎡		[100.4] 100	100 [100.0]	100 [110.2]	100	40,300		画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0				
(9) 指定 基準 地 から の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 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			画地 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 39,800 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 県内景気は、一部に弱めの動きがみられるが、緩やかに回復している。住宅投資は、弱めの動きとなっている。								
	-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] 浸水リスクがあり、街路がやや狭いものの、整った区画が多く、土地需要増に伴い、地価は上昇傾向である。								
	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8年地価調査）

令和8年7月10日提出
高崎(県)-16 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コンサルティング4U	
高崎(県)-16	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士	茂原 太年
鑑定評価額		4,750,000 円		1㎡当たりの価格	21,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	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	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		高崎市吉井町長根字宿 1 6 2 1 番 2				地積 (㎡)	223 ()	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 1.2:1	住宅 W1		中規模一般住宅のほかに農地等が見られる住宅地域	北5m市道	水道	西吉井 780m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 180 m、西 200 m、南 30 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 17 m、規模		250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	旧吉井町郊外の住宅地域		街路	基準方位 北 5 m市道	交通施設	西吉井駅 南西方780m	法令規制	(都) (70, 200)		
	地域要因の将来予測		周辺には農地等も見られる郊外の住宅地域であり、特段の変動要因は認められない。このため、土地需要は限定的で、地価は弱含み傾向が続くと予測する。									
(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				21,300 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、旧吉井町を中心に周辺市町を含む住宅地域。需要者は、同圏内に在住又は在勤の勤労者層が中心である。駅や国道に比較的近いものの、利便性が高いとはいえない住宅地域であり、周辺の新興住宅地域との競合等により、需要は弱含み傾向で推移している。土地は画地規模等によりまちまちで、新築の戸建住宅で 1 , 9 0 0 ~ 2 , 5 0 0 万円程度が取引の中心と考えられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、規範性の高い複数の取引事例から試算した実証的で信頼性の高い価格である。また基準地はやや小規模で、周辺に共同住宅等が見られず、適切な賃貸物件を想定することが困難なことから、収益価格を求めることができなかった。基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、周辺地域の取引動向が価格形成に大きく影響することから、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、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	対象基準地の標準価格 (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 富岡-1								交通 0.0	交通 +4.0		
(9) 指定からの基準地検討	公示価格		[99.4]	100	100	[100.0]	21,300	環境 0.0	環境 +41.5			
	33,100 円/㎡		100	[105.0]	[147.2]	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 +1.0
	高崎(県)-28								交通 0.0	交通 -5.0		
	前年指定基準地の価格		[100.7]	100	100	[100.0]	環境 0.0		環境 +41.0			
	28,600 円/㎡		100	[100.0]	[135.3]	100	画地 0.0		行政 0.0			
							行政 0.0		その他 0.0			
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	一般的要因 県内随一の商業都市。ＪＲ高崎駅周辺を中心とする開発等により利便性の向上が見られ、特に中心部の土地需要は根強いものがある。							
	■ 継続 □ 新規				地域要因 駅や国道に比較的近いが、生活利便性が高いとはいえない住宅地域であり、周辺の新興住宅地域との競合等により、需要は弱含み傾向。							
	前年標準価格 21,500 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	-0.9 %	半年間	%						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コンサルティング 4 U
高崎(県)-17	群馬県	第 2	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年
鑑定評価額	24,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	78,200 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]	62,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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					高崎市飯塚町字十二前 1 3 8 8 番 1		地積 (㎡)	308 ()		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		中規模一般住宅の中 に併用住宅も見られ る住宅地域		東7.5m市道		水道、 ガス、 下水		高崎問屋町 750m		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲		東 400 m、西 150 m、南 130 m、北 250 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		区画整然とした住宅地域		街 路		基準方位 北 7.5 m市道		交通 施設		高崎問屋町駅 南西方750m		法令 規制		1 住居 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		用途の多様性が認められる住宅地域で、利便性が高く、需要は堅調に推移している。地価は、当面の間、緩やかな上昇 傾向で推移すると予測される。															
(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					78,200 円/㎡									
		収益還元法		収益価格					36,400 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、高崎市市街地周辺部及び郊外の住宅地域。需要者は、高崎市を中心に周辺市町村に在住又は在勤の自己 住居所有を目的とする勤労者層が中心と考えられる。当該地域は、用途の多様性が認められる利便性の高い住宅地域で あり、需要は堅調に推移している。土地は60坪前後で1,500～2,000万円程度、新築の戸建住宅は3,000万円程度が市場の中心価格帯と考えられる。																
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は、規範性の高い複数の取引事例から求められた実証的で信頼性の高い価格である。一方、収益価格は、賃貸 市場の熟成度が低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算されたと考えられる。基準地は 住宅地域内にあり、収益性よりも居住の快適性を中心に価格が形成されるため、市場性を反映した比準価格を重視して 収益価格は参考に止め、指定基準地等との検討を踏まえて鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 規 価 公 示 価 格 と した 価格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 高崎-25		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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -5.0 交通 +2.0 環境 -2.5 行政 0.0 その他 0.0							
	公示価格 74,300 円/㎡		[101.1] 100	100 [105.0]	100 [94.5]	[103.0] 100	78,000											
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	指定基準地番号 高崎(県)-22		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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 -6.0 環境 +1.5 行政 0.0 その他 0.0							
	前年指定基準地の価格 74,500 円/㎡		[101.1] 100	100 [103.0]	100 [96.4]	[103.0] 100	78,100											
(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 76,800 円/㎡ -2 基準地が共通地点(代表標準地等と 同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	[一般的 要 因] 県内随一の商業都市。JR高崎駅周辺を中心とする開発等により利便性の向上が見られ、特に中心部の土地需要は根強い ものがある。 [地 域 要 因] 用途の多様性が認められる利便性の高い住宅地域であり、需 要は堅調に推移しており、地価は上昇傾向にある。 [個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。												
	変動率 年間 +1.8 % 半年間 %																	

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
高崎(県)-18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
高崎(県)-18	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	20,000,000 円	1㎡当たりの価格	73,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月7日	(6)路線価	[令和8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8年6月16日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市昭和町 9 6 番 1				地積 (㎡)	272 ()	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)		
	1:3	住宅 W2		中規模の一般住宅を中心に医院店舗等が混在する住宅地域		南4m市道	水道、ガス、下水	北高崎 650m		(その他) (60, 160)		
(2) 近隣地域	範囲	東 380 m、西 110 m、南 40 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 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	中心市街地の北方に位置する既成住宅地域		街路	基準方位北、4 m市道	交通施設	北高崎駅 南東方650m		法令規制	1 住居 (60, 160)	
	地域要因の将来予測		一般住宅を中心に医院等が混在する利便性の高い市街地の住宅地域である。成熟した住宅地であるため取引は多くはないものの、潜在需要は底堅く、地価はやや強含みで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 +5.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 73,400 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 41,100 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		同一需給圏は高崎市街地を中心とした住宅地域である。需要者は高崎市在住の自己利用目的の勤労者層およびファミリー層が大半を占め、同一需給圏外からの転入は少ない。生活利便性の高い市街地の既成住宅地域であり、選好性は高い。そのため、比較的画地規模の大きい物件については開発業者が取得し、区画割りの上、分譲住宅地として販売される場合もある。土地は 2 0 0 ㎡程度で 1 , 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		周辺には共同住宅も散見されるが、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないことに加え、当該地域は収益性よりも居住の快適性・利便性を選好する住宅地域に存するため、収益価格は低位に試算された。当該地域は一般住宅を中心とする住宅地域であるため、実証性の高い取引事例により求めた比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、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) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 高崎-4		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 +6.0 交通 -9.0 環境 +8.5 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 74,900 円/㎡		[100.5] 100	100 [103.0]	100 [104.7]	[105.0] 100	73,300					
(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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +6.0 交通 -9.0 環境 +8.5 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 71,600 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 円/㎡ 公示価格 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	県内随一の商業都市で県下第 1 位の人口を有する。新幹線、高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性が高まっている。					
						[地域要因]	地域要因に特段の変化は見られないものの、当該地域における不動産市場の需給動向は強含みで推移している。					
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。					
		変動率	年間 +2.5 %	半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
高崎(県)-19	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄
鑑定評価額	22,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	70,800 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]	56,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 9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					高崎市並榎町1 2 2 番 1 1 外					地積 (㎡)	335 (18)	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)					
	台形 1:1		住宅 W2		中規模一般住宅が多い 利便性の良い既成 住宅地域		西5m市道		水道、 ガス、 下水	北高崎 650m				(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲		東 310 m、西 70 m、南 210 m、北 90 m										標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等			間口 約 20 m、奥行 約 15 m、規模										300 ㎡程度、形状 台形					
	地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		基準方位：北 5.0m市道		交通 施設	北高崎駅 南西方650m			法令 規制		1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		高崎市街地の周辺に位置し、小学校等に近接する交通利便性、生活利便性が良好な住宅地域である為、需要は底堅い。 場所的優位性を背景に地価は上昇傾向で推移すると予測する。																
(3) 最有効使用の判定		低層住宅地										(4)対象基準地 の個別的要 因		方位 <					

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 8 年地価調査 ）

令和 8年 7月 10日提出
高崎(県)-20 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コンサルティング 4 U	
高崎(県)-20	群馬県	第 2	氏名	不動産鑑定士	茂原 太年
鑑定評価額	6,720,000 円		1 m ² 当たりの価格		48,700 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]	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	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		高崎市石原町字中石原 1 5 3 9 番 3				地積 (㎡)	138 ()	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)		
	1.5:1	住宅 W2		一般住宅、アパート 、店舗併用住宅等が 混在する住宅地域		北5.5m市道	水道、 ガス、 下水	高崎 2.4km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 300 m、南 270 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 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	街路条件のやや劣る区画整 理区域背後の住宅地域		街 路	基準方位 北 5.5 m市道	交通 施設	高崎駅 南西方2.4km		法令 規制	2 中専 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		街路条件の面でやや劣る混在住宅地域であり、当面は現状維持傾向で推移すると予想される。区画整理区域と比べ人気 はやや劣るが、周辺地域の地価上昇等を背景に、地価は今後緩やかな上昇傾向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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 48,700 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、高崎市の市街地周辺部及び郊外の住宅地域。需要者は、高崎市を中心とする周辺市町村に在住又は在勤 の自己住居所有を目的とする勤労者層が中心と考えられる。また市場の中心価格帯は、土地が6 0 坪前後で1 , 0 0 0 万円程度、新築の戸建住宅で2 , 3 0 0 ~ 3 , 0 0 0 万円程度と考えられる。										
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は、規範性の高い複数の取引事例から試算した実証的で信頼性の高い価格である。また、基準地の周辺には共同 住宅等も見られるが、小規模画地で適切な賃貸物件を想定することが困難なことから、収益還元法の適用は断念した 。基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、周辺地域の取引動向が価格形成に大きく影響することから、市 場性を反映した実証的な比準価格を採用し、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 規 準 と し た 価 格 を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 高崎-16		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 +26.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 63,100 円/㎡		[100.2] 100	100 [105.0]	100 [123.9]	[100.0] 100	48,600					
(9) 指定 か ら の 検 討 基 準 地	指定基準地番号 高崎(県)-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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 +1.0 交通 -1.0 環境 +32.5 行政 -1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 63,700 円/㎡		[102.4] 100	100 [102.0]	100 [131.2]	[100.0] 100	48,700					
(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 48,400 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 [要因] 県内随一の商業都市。ＪＲ高崎駅周辺を中心とする開発等により利便性の向上が見られ、特に中心部の土地需要は根強い ものがある。							
	-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] 周辺の区画整理区域と比べ街路条件等の面でやや劣るが、周 辺地域の地価上昇等を背景に、需要は回復傾向にある。							
	変動率 年間 +0.6 % 半年間 %				個 別 [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
高崎(県)-21	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	25,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	98,500 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 7日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	77,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 17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		高崎市双葉町 9 5 番 2 「双葉町 1 2 - 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		1 住居 (60, 200)	
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅を中心 にアパートや駐車場等の見られる住宅 地域		西4.5m市道	水道、 ガス、 下水	高崎 950m		(その他) (60, 180)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 40 m、南 100 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 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	中心市街地南東部の住宅地 域		街 基準方位北 路 4 . 5 m市道		交通 高崎駅 施設 南東方950m	法令 1 住居 規制 (60, 180)			
	地域要因の 将来予測	生活利便性や居住環境が相対的に優る住宅地域で、特に大きな変動はなく、今後も現状維持にて推移すると予測する。 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 98,500 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 46,600 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	同一需給圏は高崎市の中心市街地の住宅地域。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 3 0 代から 4 0 代前後の第一次取得者層。生活利便性や居住環境が相対的に優る住宅地域であり、居住環境等良好な地域への選好性等から需要は堅調。市場での中心価格帯は画地規模 2 4 0 ㎡程度で土地は 2 , 4 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は 4 , 6 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、現在の賃貸市場に於いては土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。よって、収益価格は参考に留め、実証的な比準価格を採用し、標準地及び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 高崎-34	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -3.0 環境 -7.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 86,200 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [89.7]	[102.0] 100		98,700	その他 0.0		
(9) 指定 からの 検討	指定基準地番号 高崎(県)-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 +4.0 環境 +15.5 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 118,000 円/㎡		[103.4] 100	100 [105.0]	100 [120.1]	[102.0] 100		98,700			
(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 95,000 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因]	景気は回復傾向にあるが先行き不透明。県内随一の商業都市で交通の要衝。人口は微減傾向。環境や利便性等の良否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]	中規模一般住宅を中心にアパートや駐車場等の見られる住宅地域で、需要は堅調。特に大きな変動はない。					
	変動率 年間 +3.7 % 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	㈱岡田不動産鑑定事務所
高崎(県)-22	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰
鑑定評価額	16,800,000 円		1㎡当たりの価格	75,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 9日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 8年 1月]	60,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 4月 17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		高崎市上並榎町字八反田 2 0 5 番 4				地積 (㎡)	223 ()	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 W2	中規模一般住宅にア パート等が見られる 住宅地域	東8m市道	水道、 ガス、 下水	北高崎 1.8km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 620 m、西 30 m、南 60 m、北 580 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 15.0 m、規模		200 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	区画街路の整然とした住宅 地域	街 路	基準方位 北 8 . 0 m市道	交通 施設	北高崎駅 北西方1.8km	法令 規制	2 中専 (60 , 200)	
	地域要因の 将来予測	需給共に安定した、区画整理済みの住宅地域で、今後も現状維持傾向にて推移するものと予測する。地価の上昇の程度も、暫くは安定的に推移するものと推定される。								
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	方位	+3.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 75,300 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 39,100 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	同一需給圏は高崎市の中心部外縁の住宅地域である。需要者は高崎市を中心に周辺市町村に居住又は勤務する自己居住を目的とした一次取得者が中心となっている。区画街路は整然とし、居住環境も良好なことから、需要は底堅い。土地は 1 , 3 0 0 ~ 1 , 6 0 0 万円程度、新築の戸建住宅が 3 , 5 0 0 ~ 4 , 0 0 0 万円程度の物件が中心である。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。区画整理された住宅地であり、収益性よりも居住の快適性・利便性を重視される地域である。賃貸市場の熟成度も低く、収益価格は低めに査定された。よって、信頼性の高い取引事例を基礎にして求めた比準価格を標準に、想定要素を含む収益価格を参考ににとどめ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公 示 価 格 と した 価 格	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比 較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要因 の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 74,500 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 高崎-4 公示価格 74,900 円/㎡ 変動率 年間 +1.1 % 半年間 +0.5 %				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	人口約 3 6 万人を擁する中核市。高崎駅を中心に大規模な商業施設、公共施設等が集積し、北関東を代表する都市として発展している。			
	[地 域 要 因]	区画整理済みの住宅地域であり、新規分譲も安定的に見られ、需要は底堅い地域である。								
	[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10日提出
高崎(県)-23 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 南陽舎
高崎(県)-23	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	11,500,000 円	1㎡当たりの価格	96,800 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6日	(6)路線価又は倍率	[令和8年1月] 76,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等				高崎市下和田町二丁目5番2「下和田町2-5-7」		地積 (㎡)	119 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60, 200)
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		東6m市道	水道、ガス、下水	高崎 1.2km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 0 m、南 70 m、北 450 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 13.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	地域的特性	特記事項	中心市街地に近接する住環境が良好な住宅地域		街路	基準方位北、6 m 市道	交通施設	高崎駅 南西方1.2km		法令 1 住居 (60, 200) 規制
	地域要因の将来予測		高崎市中心市街地に近接する住環境の良好な住宅地域である。当該地域は底堅い需要が認められ、今後も地価は上昇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	+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		96,800 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		同一需給圏は高崎市内の住宅地域一円である。特に代替競争等の関係強いのは、高崎駅西口の徒歩圏内の地域である。需要者の中心は高崎市内に通勤又は居住している者も多いが、新幹線を利用して都心で働く世帯も見られる。当該地域は中心市街地に近く区画整然としており、住環境も良好なことから需要は旺盛である。当該地域の中心となる価格帯は土地が200㎡程度で1,900万円前後で、建売住宅は少ない。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は代替競争等の関係にある事例を中心に採用し、当該事例に適切な補修性を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的な価格であり、高い説得力を有している。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、画地規模が小さく共同住宅を想定することが現実的ではないため、収益還元法は適用しない。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用し、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) 公示価格を標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 高崎-1	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 +1.0 環境 +18.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 106,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [101.0]	100 [113.7]	[103.0] 100	97,000				
(9) 指定からの検討基準地	指定基準地番号 高崎(県)-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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +2.0 環境 +25.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 118,000 円/㎡	[103.5] 100	100 [105.0]	100 [123.7]	[103.0] 100	96,900				
(10) 対象基準地の前年標準価格等から検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 93,500 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 公示価格 円/㎡			価格変動要因の形成	一般的要因	県内の土地価格については2極化が進んでいる。需要が集中し地価が上昇する地域と過疎化が進行し地価の下落が止まらない状況がある。				
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 %		地域要因	中心市街地近郊に位置する良好な住環境を有する住宅地域で需要は堅調である。				
					個別的要因	個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社コンサルティング４Ｕ
高崎(県)-24	群馬県	第２	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年
鑑定評価額	2,430,000 円	1㎡当たりの価格	7,400 円/㎡	

1 基本的事項

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

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市倉渕町三ノ倉字中村4 6 0 1 番 7				地積 (㎡)	329 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		都計外		
	1:2	住宅 W1	一般住宅が散在する 農地の多い住宅地域	北東5m市道	水道	群馬八幡 19km		(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 300 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 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	国道背後の農地の多い住宅 地域	街 路	基準方位 北 5 . 0 m市道	交通 施設	群馬八幡駅 北西方19km	法令 規制	都計外 (土砂災害警戒区域)	
	地域要因の 将来予測	国道背後の戸建住宅、農家住宅等を中心に農地も多く見られる住宅地域であり、特段の変動要因も認められないことから、当面は現状維持傾向で、地価は弱含み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		+0.5
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			7,400 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、旧倉渕村を中心に周辺市町村を含む郊外の住宅地域で、需要者は、同圏内に地縁の選好性を有する勤労者層が中心と想定される。旧倉渕村は、高崎市の中心部や大型商業施設から遠く生活利便性に難があり、また少子高齢化の影響を受け、需要は弱く不動産取引は低調である。市場の中心価格帯は、土地の取引が殆ど見られず、新築戸建住宅の売り物件も見当たらない状況であることから、把握が困難である。									
(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、規範性の高い複数の取引事例から試算した信頼性の高い価格である。また、賃貸物件を想定することが困難なことから収益価格を、さらに、適切な標準地がないことから公示価格を規準とした価格を求めることができなかった。基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、周辺の取引動向が価格形成に大きく影響することから、市場性を反映した実証的な比準価格を採用し、前年基準地価格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 として	□ 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	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	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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 7,550 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 県内随一の商業都市。JR高崎駅周辺を中心とする開発等により利便性の向上が見られ、特に中心部の土地需要は根強いものがある。					
	-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] 高崎市中心部から離れた生活利便性が劣る郊外の住宅地域であり、特段の変動要因も認められず、地価は下落傾向で推移している。					
					[個別的] 個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 -2.0 % 半年間 %									

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
高崎(県)-25 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
高崎(県)-25	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	7,850,000 円		1㎡当たりの価格	52,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月7日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 倍
(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	個別評価
(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		高崎市棟高町字水窪1 1 3 7 番3 外 (中央第二5 1 街区1 1 3 7 - 3 外)			地積 (㎡)	150 ()	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	住宅 W2	一般住宅を中心に共 同住宅等も見受けら れる新興住宅地域		南6m区画街路	水道、 ガス、 下水	群馬総社 5.9km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 50 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 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	群馬地区中央部東側の住宅 地域		街 路	基準方位北 6 m区画街路	交通 施設	群馬総社駅 南西方5.9km	法令 (1 低専 40, 80) 規制	
	地域要因の 将来予測	生活利便性や居住環境が相対的に優る住宅地域で、特に大きな変動はないものの、今後は熟成度を高めてゆくものと予 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 52,300 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	同一需給圏は高崎市の旧群馬町を中心とする郊外の住宅地域。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3 0 代から4 0 代前後の第一次取得者層。生活利便性や居住環境が相対的に優る住宅地域であり、居住環境等良好な 地域への選好性等から需要は堅調。市場での中心価格帯は画地規模1 8 0 ㎡程度で土地は9 0 0 万円程度、新築の戸建 住宅は3 , 1 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、市場性を有する賃貸用の共同住宅の 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、標準地及び指定基準地との 検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示規 準とし た価格 を	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 高崎-44		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 街路 0.0 交通 +3.0 環境 -8.5 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格 46,900 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [95.2]	[105.0] 100	52,200			
(9) 指定 からの 基準 地 討	指定基準地番号 高崎(県)-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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化補 正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 街路 -2.0 交通 +9.0 環境 -26.5 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 39,800 円/㎡		[101.0] 100	100 [102.0]	100 [79.3]	[105.0] 100	52,200			
(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 50,700 円/㎡ -2 基準地が共通地点（代表標準地等と 同一地点）である場合の検討 ☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要因] 景気は回復傾向にあるが先行き不透明。県内随一の商業都市 で交通の要衝。人口は微減傾向。環境や利便性等の良否によ る二極化が顕著。 [地 域 要因] 一般住宅を中心に共同住宅等も見受けられる新興住宅地域で 、需要は堅調。特に大きな変動はない。 [個別 的要 因] 個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 +3.2 % 半年間 %									

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 8 年地価調査 ）

令和 8年 7月 10日提出
高崎(県)-26 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
高崎(県)-26	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 恵洋
鑑定評価額	2,690,000 円		1㎡当たりの価格	4,900 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 8日	(6)路線価	[令和 8年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市箕郷町善地字中善地 8 2 5 番 2 外				地積 (㎡)	548 ()	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 1.5:1	住宅 W2		農家住宅及び一般住宅が建ち並ぶ山間の住宅地域		北東4.5m市道、北西側道	水道、下水	群馬八幡 10km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 100 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 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	旧箕郷町郊外の山間部に位置する農家集落地域		街路	基準方位北 4.5 m市道	交通施設	群馬八幡駅 北西方10km		法令 (都) (70, 200) 規制		
	地域要因の将来予測	山間の閑静な農家集落地域であり、特段の変動も見られず、今後も現状維持傾向にて推移すると予測される。地価は少子高齢化、過疎化等の影響により、下落が続くものと見られる。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 角地	+0.5 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		4,900 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	同一需給圏は高崎市旧郡部及び周辺市町村の住宅地域である。過疎化が進む山間の農家集落に位置し利便性、接近性等が劣る地域であるため好んで当該地域に転居してくる需要者は少なく、主たる需要者は地縁・血縁者等が中心となる。そのため新規需要が乏しい地域のため発展的な要素は見受けられず需給は弱含みである。土地取引は周辺地域も含め少ない地域で、散見される取引は画地規模にばらつきがあり、中心となる価格水準を一概に把握することは難しい。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	農地が多い郊外の地域であり、農家住宅を中心とする土地利用が一般的である。賃貸市場の形成は認め難く、土地価格に見合う賃料水準を前提とした収益不動産の建築を想定することは困難であるため、収益価格の試算は断念した。居住の快適性等を求める住宅地域であるため、自己利用目的の取引事例より求めた実証性の高い比準価格を採用し、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	標準地番号	□ 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 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +0.5 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +52.0 行政 0.0 その他 0.0
	高崎(県)-24											
	前年指定基準地の価格	7,550 円/㎡	[98.0] 100	100 [100.5]	100 [153.5]	[102.5] 100	4,920					
(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 4,970 円/㎡				価格変動要因の形成要因	一般的要因	交通網の拠点都市であり県内随一の商業都市。高崎駅周辺等を中心に地価上昇が進むが、旧郡部等では衰退も見られ二極化傾向にある。					
	-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	山間部の住宅地域で利便性等に劣るほか、過疎化等の影響から需要は弱含み傾向が継続している。					
	変動率					個別的要因	個別的要因に変動はない。					
	年間 -1.4 %	半年間 %										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士星事務所
高崎(県)-27	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額	4,800,000 円		1㎡当たりの価格	24,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 8日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	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		高崎市根小屋町字上石堂 2 2 2 7 番 5				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		「調区」 (70, 200)				
	1:1.2	住宅 W2	小規模の一般住宅が 多い丘陵地の住宅地 域		北東4m市道	水道、 ガス、 下水	根小屋 900m		(その他) (70, 160)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 370 m、西 500 m、南 250 m、北 180 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模				200 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	市街化調整区域の丘陵地に 位置する住宅団地		街 路	基準方位北 4.0 m市道	交通 施設	根小屋駅 西方900m		法令 規制	「調区」 (70, 160)		
	地域要因の 将来予測	高崎市郊外の丘陵地に造成された住宅団地であるが、生活利便性等の面で平坦地の住宅地域に比べ選好性は劣る。高台住宅地に対する需要は弱含みで、地価は今後も下落基調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		24,500 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、高崎市郊外を中心とする住宅地域である。主たる需要者は、高崎市に在住又は在勤する自己居住目的の勤労者世帯である。郊外の丘陵地に位置し中心地域等まで距離を有するほか、市街化調整区域内に存するため周辺の発展が限定的で、生活利便性の面でも劣ることから需要は弱含みである。市場の中心の価格帯は、土地が200㎡程度で400万円～600万円前後、新築の戸建住宅は2200～2800万円前後である。										
(7)	試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		市街化調整区域内の戸建住宅団地であり、画地規模も小さく、経済合理性のある共同住宅を想定することが困難なため収益還元法の適用は断念した。近隣地域は居住の利便性、快適性を重視する住宅地域であることから、自己利用目的で取引された事例から試算した実証性が高い比準価格を採用することが合理的であると判断し、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。なお、当該決定額は標準地との均衡を得ており妥当である。										
(8) 公示 価格 とし た	規 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 高崎-21	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 +5.0 交通 -5.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	
		公示価格 26,200 円/㎡	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [107.7]	[101.0] 100	24,500						
(9) 指定 基準 地 か ら の 検 討		指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +5.0 交通 -5.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	
		前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象 基準 地 の 前	年 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 24,800 円/㎡		価 変 格 動 形 成 要 因 の	[一般的] 交通網の拠点都市であり県内随一の商業都市。高崎駅周辺等を中心に地価上昇が進むが、旧郡部等では衰退も見られ二極化傾向にある。								
		-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] 丘陵地に位置し、生活利便性等の面で需要者の選好性は弱い。需要を喚起する要因も乏しく、需要は低調に推移している。								
		変動率 年間 -1.2 % 半年間 %			[個別的] 個別的要因に変動はない。								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(株)岡田不動産鑑定事務所
高崎(県)-28	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰
鑑定評価額	6,160,000 円	1㎡当たりの価格	28,800 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 9日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 4月 17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		高崎市箕郷町上芝字社宮司4 2 3 番 2 0				地積 (㎡)	214 ()		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 (60, 200)	
	1:1	住宅 L S 2		民間業者開発による 区画整然とした住宅 団地		北6m市道	水道、 下水	北高崎 6.6km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 120 m、西 200 m、南 70 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 15 m、規模 225 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記 事項	区画整然とした郊外の住宅 団地		基準方位 北 6.0 m市道		交通 施設	北高崎駅 北西方6.6km		法令 規制	(都) 1 中専 (60, 200)
	地域要因の 将来予測	既成の住宅団地であり、若年層の移転も若干みられる中、利用の現況は現状維持で推移するものと予測する。当該住宅団地の南側を西毛広幹道が開通し、ハルナモの開業があり、需要が高まっている。									
(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 28,800 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 13,600 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	同一需給圏は高崎市箕郷町周辺の住宅地域である。需要者は高崎市を中心に周辺市町村に居住又は勤務する自己居住を目的とした一次取得者が中心となっている。区画街路が整然とし居住環境が良好のため一定の需要は見込まれる地域であることに加え、西毛広幹道の一部開通、ハルナモの開業の影響を受け、利便性が高まっている。土地は600万円程度、新築の戸建住宅が2,500～3,000万円程度の物件が中心である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。住宅団地であり、収益性よりも居住の快適性・利便性を重視される地域である。賃貸市場の熟成度も低く、収益価格は低めに査定された。よって、標準地との検討を踏まえ、信頼性の高い取引事例を基礎にして求めた比準価格を標準に、想定要素を含む収益価格を参考にとどめ、地価公示標準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 価格を	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 高崎-37	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 +3.0 環境 -9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 27,300 円/㎡	[99.8] 100	100 [102.0]	100 [92.8]	[100.0] 100	28,800					
(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 28,600 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	人口約36万人を擁する中核市。高崎駅を中心に大規模な商業施設、公共施設等が集積し、北関東を代表する都市として発展している。					
	-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]	区画整然とした住宅団地で住環境は良好である。					
	変動率 年間 +0.7 % 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	㈱岡田不動産鑑定事務所
高崎(県)-29	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 岡田 忠彰
鑑定評価額	8,900,000 円		1㎡当たりの価格	17,800 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 9日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 4月 17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		高崎市箕郷町矢原字藤森5 0 6 番 8				地積 (㎡)	500 ()	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 L S 2	一般住宅の他に農家 住宅等が見られる郊 外の住宅地域		北東6.2m市道	水道	北高崎 9.1km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 80 m、南 50 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 20 m、奥行 約 25 m、規模				500 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性	特記 事項	旧郡部の既成住宅地域		街 路	基準方位 北 6 . 2 m市道	交通 施設	北高崎駅 北西方9.1km		法令 (都) (70 , 200) 規制	
	地域要因の 将来予測	住宅、小工場等が散在し、農地も多く見られる緩傾斜地勢の住宅地域である。当面は現状維持で推移するものと予測する。									
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	方位		+0.5	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 17,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 6,070 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	同一需給圏は高崎市郊外の箕郷地区の住宅地域である。主たる需要者は勤労者、農業従事者で、地域の特性として親族間取引も見られる。分譲住宅地の供給は見られるものの素地価格及び最終購入価格は弱含み傾向である。土地は6 0 0 万円程度の物件が需要の中心で、新築戸建住宅は2 , 0 0 0 万円前半程度である。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は類似性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。戸建住宅地域として推移しており、収益性よりも居住の快適性・利便性を重視される地域である。賃貸市場の熟成度も低く、収益価格は低めに査定された。よって、指定基準地等との検討を踏まえ、信頼性の高い取引事例を基礎にして求めた比準価格を標準に、想定要素を含む収益価格を参考にとどめ、指定基準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		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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +62.5 行政 0.0 その他 0.0
	高崎(県)-28										
	前年指定基準地の価格 28,600 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [162.5]	[100.5] 100	17,800				
(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 18,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	人口約3 6 万人を擁する中核市。高崎駅を中心に大規模な商業施設、公共施設等が集積し、北関東を代表する都市として発展している。				
	-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]	分譲住宅が散見されるが、売れ残りも目立ちつつある。				
	変動率 年間 -1.1 % 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10日提出
高崎(県)-30 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
高崎(県)-30	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	13,500,000 円		1㎡当たりの価格	58,800 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7日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	46,000 円/㎡ 倍
(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	
(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		高崎市菅谷町 1 9 5 1 番外				地積 (㎡)	229 ()	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 L S 2		一般住宅のほかアパート、空地等も見られる区画整理済の住宅地域		北6m市道	水道、下水	井野 2.8km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 150 m、南 200 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 m、奥行 約 15 m、規模		210 ㎡程度、形状 正方形						
	地域的特性	特記事項	群馬地区南東部の住宅地域		街路	基準方位北 6 m区画街路		交通施設	井野駅 北西方2.8km		1 低専 (40, 80)
	地域要因の将来予測		生活利便性や居住環境が相対的に優る住宅地域で、特に大きな変動はないものの、今後は熟成度を高めてゆくものと予測する。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 58,800 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	同一需給圏は高崎市の旧群馬町を中心とする郊外の住宅地域。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 3 0 代から 4 0 代前後の第一次取得者層。生活利便性や居住環境が相対的に優る住宅地域であり、居住環境等良好な地域への選好性等から需要は堅調。市場での中心価格帯は画地規模 2 1 0 ㎡程度で土地は 1 , 3 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は 3 , 5 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、市場性を有する賃貸用の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、標準地及び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 高崎-9		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 -5.0
	公示価格 53,500 円/㎡		[100.8] 100	100 [105.0]	100 [87.2]	[100.0] 100	58,900		交通 0.0		交通 +2.0
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号 高崎(県)-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	環境 0.0	地域要因	環境 -10.0
	前年指定基準地の価格 63,700 円/㎡		[102.4] 100	100 [102.0]	100 [108.6]	[100.0] 100	58,900		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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 57,000 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 景気は回復傾向にあるが先行き不透明。県内随一の商業都市で交通の要衝。人口は微減傾向。環境や利便性等の良否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] 一般住宅のほかアパート、空地等も見られる区画整理済の住宅地域で、需要は堅調。特に大きな変動はない。					
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +3.2 % 半年間 %										

鑑 定 評 価 書 （令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 10日提出
高崎(県)-31 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社君島不動産鑑定士事務所	
高崎(県)-31	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士	君島 准逸
鑑定評価額		3,940,000 円		1 m ² 当たりの価格	24,500 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 6日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市金古町字王塚 1 5 3 5 番 4 7				地積 (㎡)	161 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (50, 100)				
	1:1.5	住宅 L S 2		中規模一般住宅が建ち並び郊外の区画整然とした住宅地域		南東6m市道	水道	群馬総社 6km		(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 400 m、西 100 m、南 80 m、北 80 m					標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	地域的特性	特記事項	旧郡部の住宅団地で住民の高齢化が進んでいる		街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	群馬総社駅 西方6km	法令規制	1 低専 (50, 100)				
	地域要因の将来予測		市街地から遠い古くからの住宅団地で、住民の高齢化が進んでいる。また、生活利便性に劣るため需要は低調で取引は少ない。よって、今後とも地価は下落傾向が続くと予測される。											
(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 +5.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 24,500 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	同一需給圏は高崎市北部郊外の旧郡部に位置する住宅地域で、需要者は高崎市及び周辺市町村に在住する勤労者層が中心である。当地域は市街地から遠く、生活利便性に難点が見られることや住民の高齢化が進んでいるため需要は乏しい。また、他の新興住宅地との競合から市場性も減退しており、取引は極めて少ない。土地は 1 6 0 ㎡程度で 4 0 0 万円程度、新築の戸建物件は見当たらない。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は信頼性の高い取引事例より比準して求められた実証的且つ客観的な価格である。対象基準地は画地規模が小さく、戸建住宅中心の住宅地域であるため、賃貸住宅を想定することが非現実的である。よって、収益価格は求め得なかった。当地域は居住の快適性を重視する住宅地域であることから、市場の実勢を反映した比準価格を採用し、さらに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	地域要因	街路交通環境行政その他	0.0
	高崎（県）-28										0.0		-1.0	
	前年指定基準地の価格 28,600 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [123.5]	[105.0] 100	24,500				0.0		+23.5	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 24,900 円/㎡				価格変動要因の形成要因の	一般的要因 県内最大の商業都市で、高崎駅周辺は繁華性が高く、地価は上昇傾向にある。住宅地は生活利便性の高低により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 生活利便性に劣る旧郡部の住宅団地で、少子高齢化により受給動向は低迷しており、地価は引き続いて下落傾向にある。								
	変動率 年間 -1.6 % 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
高崎(県)-32	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	5,010,000 円		1㎡当たりの価格	31,900 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 7日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	26,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 17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		高崎市三ツ寺町字北45番2				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 中専 (50, 100)			
	台形 1:1	住宅 W2	一般住宅が建ち並び 三ツ寺公園に近接する 住宅地域	西4.7m市道	水道、 下水	井野 4.9km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 60 m、南 50 m、北 210 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 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 事項	群馬地区中央部南西側の住 宅地域	街 路	基準方位北 4.7 m市道	交通 施設	井野駅 北西方4.9km	法令 規制	1 中専 (50, 100)		
	地域要因の 将来予測	生活利便性や居住環境が相対的に劣る住宅地域で、特に大きな変動はなく、今後も現状維持にて推移すると予測する。 地価は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 31,900 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	同一需給圏は高崎市の旧群馬町を中心とする郊外の住宅地域。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30代から40代前後の第一次取得者層。生活利便性や居住環境が相対的に劣る住宅地域であり、居住環境等良好な地域への嗜好性等から極めて需要は弱含み。市場での中心価格帯は画地規模180㎡程度で土地は600万円程度、新築の戸建住宅は2,800万円程度である。										
(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、市場性を有する賃貸用の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、標準地及び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 規 示 価 格 と し た	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 高崎-14	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 内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +1.0 環境 +29.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 41,800 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [130.8]	[102.0] 100	32,000		標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +7.0 環境 +16.5 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 高崎(県)-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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 +7.0 環境 +16.5 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 39,800 円/㎡	[101.0] 100	100 [102.0]	100 [125.9]	[102.0] 100	31,900		標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 +7.0 環境 +16.5 行政 0.0 その他 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 32,200 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因]	景気は回復傾向にあるが先行き不透明。県内随一の商業都市で交通の要衝。人口は微減傾向。環境や利便性等の良否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]	一般住宅が建ち並び三ツ寺公園に近接する住宅地域で、需要は極めて弱含み。特に大きな変動はない。					
	変動率 年間 -0.9 % 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 南陽舎
高崎(県)-33	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	8,560,000 円		1㎡当たりの価格	18,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 6日	(6) 路線 価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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 高崎市下室田町字中村 2 8 6 番 2					地積 (㎡)	460 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況			(都) 1 中専 (50, 100)					
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅が建ち並び 中、農地等も介在す る住宅地域	北東4.3m市道	水道	群馬八幡 9.4km			(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 160 m、南 50 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 19 m、奥行 約 24 m、規模		460 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	榛名支所至近の一般住宅等 が立ち並び中、農地等も介 在する住宅地域	街 路	基準方位 北 4 . 3 m市道	交通 施設	群馬八幡駅 北西方9.4km		法令 規制		(都) 1 中専 (50, 100)			
	地域要因の 将来予測	一般住宅等が建ち並び中、農地等も介在する住宅地域。支所が近く、かつては地区の中心であったが、現在では里見地区に取引の中心は移転。今後も概ね地価下落傾向にて推移すると予測する。												
(3)	最有効使用の判定					標準的使用と同じ		(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			18,600 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	同一需要圏は、高崎市郊外の住宅地域一円であるが、特に代替競争等の関係が強いのは、旧榛名地区である。需要者の中心は、居住を目的とした地縁を有する取得者層である。需要は低迷しており、近年では分譲地等はほとんど見られない。市場の中心的価格帯は土地は 2 0 0 ㎡程度で 4 0 0 万円前後、新築住宅の場合 1 , 8 0 0 万円前後の物件が中心であったが、最近では供給は見られない。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。旧榛名町域の戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場は成立していないため、収益還元法は適用できなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を重視し、地価公示標準地及び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 高崎-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 +2.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 -1.0 +1.5 0.0 0.0
	公示価格 19,400 円/㎡		[99.2] 100	100 [102.0]	100 [102.5]	[101.0] 100	18,600		画地 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 高崎(県)-28		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	+3.0 -2.0 +55.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 28,600 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [156.5]	[101.0] 100	18,600		画地 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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 18,900 円/㎡			変 動 状 況 の 要 因	一般的 要 因	県内の土地価格については2極化が進んでいる。需要が集中し地価が上昇する地域と過疎化が進行し地価の下落が止まらない状況がある。								
	-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	榛名支所に近い農地等も介在する地域施設。土地需要は低迷しており、人口減少の影響が継続的に地価に影響を及ぼしている。								
	変動率 年間 -1.6 % 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 南陽舎
高崎(県)-34	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長谷川 玄
鑑定評価額	2,610,000 円		1㎡当たりの価格	5,770 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 6日	(6) 路線 価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		高崎市内上室田町字両庭 1 6 0 0 番 2				地積 (㎡)	452 ()	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	農地の中に農家住宅 や一般住宅が見られる 丘陵地勢の住宅地 域		南西5.9m市道	水道	群馬八幡 13km		(その他)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 300 m、南 200 m、北 120 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 20.0 m、規模		500 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	榛名地区西部の山間集落地 域で、農地、遊休地間に住 宅が散在する地域		街 路	基準方位 北 5 . 9 m市道	交通 施設	群馬八幡駅 北西方13km	法令 規制	(都) (70, 200)	
	地域要因の 将来予測	農地等の中に農家住宅、一般住宅、事業所等が見られる山間部の住宅地域。価格低位で、取引数も少なく、地価は当面									
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ						(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 5,770 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、高崎市郊外の住宅地域であるが、特に代替競争等の関係が強いのは、旧榛名地区の山間集落地域である。需要者の中心は、居住を目的とした地縁を有する所得者層が中心である。榛名地区西部の山間集落地域であり、高齢化に伴う人口減少が続いている。需要は低迷しており、近年では分譲地等はほとんど見られない。取引が少なく、市場における中心価格帯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	比準価格は規範性の高い複数の取引事例より比準して求められた実証的かつ客観的な価格である。旧榛名町域は、戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場は成立していないため、収益還元法は適用できなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用し、地価公示標準地及び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 藤岡-9	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 +3.0 環境 +68.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 9,900 円/㎡	[99.0] 100	[100] [100.0]	[100] [171.3]	[101.0] 100	5,780					
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号 高崎(県)-24	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 +0.5 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 +29.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 7,550 円/㎡	[97.4] 100	[100] [100.5]	[100] [127.7]	[101.0] 100	5,790					
(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 5,910 円/㎡			変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因] 県内の土地価格については2極化が進んでいる。需要が集中し地価が上昇する地域と過疎化が進行し地価の下落が止まらない状況がある。						
	-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] 丘陵地勢の農村集落地域であり、利便施設等は少なく、地縁的な取引が中心の地域である。人口減少の影響が大きく地価は弱含みである。						
	変動率 年間 -2.4 % 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10日提出
高崎(県)-35 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
高崎(県)-35	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	3,920,000 円	1㎡当たりの価格	19,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月7日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年6月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	高崎市本郷町字塚中550番2	地積(㎡)	200	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
	1:1.5	住宅W2	一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	北東5.2m市道	水道	群馬八幡5km
(2)近隣地域	範囲	東100m、西200m、南100m、北50m	標準的使用	戸建住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約15m、規模200㎡程度、形状ほぼ長方形				
	地域的特性	特記事項	丘陵地勢にある郊外の住宅地域	街路	基準方位北5.2m市道	交通
						群馬八幡駅北西方5km
	地域要因の将来予測	近隣の西毛広域幹線道路が一部供用開始し、今後当該道路の整備により前橋市内あるいは大型商業施設等へのアクセスが向上し、利便性は高まるものと予測する。				
(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	19,600 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	同一需給圏は旧榛名町や旧箕郷町等の高崎市北西部の住宅地域。需要の中心は30～40代の周辺市町在住の勤労者ないし地縁者が中心である。丘陵地勢にある住宅地も多く同市中心市街地からも離れているため、住宅地需要は高崎市内にあってはやや弱い。市場の中心価格帯は土地で500万円程度、新築戸建住宅は2,000万円前後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、標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。標準地は低層一般住宅を中心とする住宅地域内であり、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、地価公示標準地及び指定基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	□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/㎡)
	高崎-22					
	公示価格	[99.7] 100	100 [102.0]	100 [134.0]	[101.0] 100	19,600
	26,600 円/㎡					
(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	対象基準地の標準価格(円/㎡)
	高崎(県)-28					
	前年指定基準地の価格	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [148.5]	[101.0] 100	19,600
	28,600 円/㎡					
(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 19,800 円/㎡ -2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ 変動率 年間 -1.0 % 半年間 %	一般的要因	地域要因	個別的要因	県内最大の人口を有する。交通拠点性を活かし高崎駅周辺では開発が進むが、利便性の劣る郊外は人口減少等により低迷が続いている。 西毛広域幹線道路の一部開通により、地域の利便性の向上が期待されるが、開発等の動きは特には見られない。 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10日提出
高崎(県)-36 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所	
高崎(県)-36	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	石田 寛
鑑定評価額	8,670,000 円		1㎡当たりの価格		27,000 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7日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年6月16日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市吉井町吉井字柵 6 8 7 番 2				地積 (㎡)	321 ()	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 (60, 200)			
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅の中に農地も見られる住宅地域		北西4.5m市道	水道、下水	吉井 480m		(その他) (60, 180)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 150 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 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	吉井駅に近いが、区画街路はやや雑然としている。		街路	基準方位北、4.5 m市道	交通施設	吉井駅 北東方480m		法令規制	(都) 1 中専 (60, 180)		
	地域要因の将来予測		北方に国道 2 5 4 号バイパスが開通したことにより利便性は増しているが、地域的な変化は乏しい。将来的な発展期待は認められるものの、当面は現状維持で推移し、地価はやや弱含み傾向を示すものと予測される。										
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 27,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 11,100 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		同一需給圏は旧吉井町を中心に高崎市内及び周辺市町を含む住宅地域である。需要者は同一需給圏内に居住する自己利用を目的とした勤労者層やファミリー層が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。吉井駅や商業施設に近く、比較的利便性は良好であるが、旧吉井町の相対的地位の低下等により、需要は弱含み傾向で推移している。土地は画地規模等によりまちまちで、新築の戸建住宅で 2 , 0 0 0 ~ 2 , 5 0 0 万円程度が取引の中心と考えられる。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、規範性の高い複数の取引事例から試算した実証性の高い価格である。一方、収益価格は賃貸市場の成熟度が低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、低位に試算された。当該地域は一般住宅を中心とする住宅地域であるため、比準価格を採用し、収益価格は参考にとどめ、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) 公示価格を標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 富岡-1		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0 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 +2.0 環境 +12.5 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 33,100 円/㎡		[99.4] 100	100 [105.0]	100 [115.9]	[100.0] 100	27,000						
(9) 指定からの検討基準地	指定基準地番号 高崎(県)-28		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 -7.0 環境 +12.5 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 28,600 円/㎡		[100.7] 100	100 [100.0]	100 [106.7]	[100.0] 100	27,000						
(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 27,300 円/㎡ -2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				価格変動要因の形成状況	一般的要因 県内随一の商業都市で県下第 1 位の人口を有する。新幹線、高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性が高まっている。							
						地域要因 吉井駅や商業施設への接近性に優れ、国道 2 5 4 号バイパスの開通により利便性は向上しているが、地域的な変化は乏しい。							
						個別的要因 個別的要因に変動はない。							
変動率 年間 -1.1 % 半年間 %													

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
高崎(県)-37 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
高崎(県)-37	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	6,220,000 円		1㎡当たりの価格	19,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月7日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年6月17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		高崎市中里町字薬師2 5 9 番 3				地積 (㎡)	319 ()	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	住宅 L S 1		農地も見られる農家 集落の中に一般住宅 が介在する住宅地域		北4.2m市道、 西側道	水道	群馬総社 6.9km		(その他) (70, 168)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 220 m、西 80 m、南 20 m、北 300 m					標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 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	群馬地区西部の住宅地域		街 路	基準方位北 4 . 2 m市道	交通 施設	群馬総社駅 南西方6.9km		法令 規制	「調区」 (70, 168)	
	地域要因の 将来予測	生活利便性や居住環境が相対的に劣る住宅地域で、特に大きな変動はなく、今後も現状維持にて推移すると予測する。 地価は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 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		19,500 円/㎡					0.0			
	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	同一需給圏は高崎市の旧群馬町を中心とする郊外の住宅地域。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3 0 代から4 0 代前後の第一次取得者層。生活利便性や居住環境が相対的に劣る住宅地域であり、居住環境等良好な地域への選好性等から需要は極めて弱含み。市場での中心価格帯は画地規模3 0 0 ㎡程度で土地は6 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は2 , 8 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、賃貸需要が乏しく、市場性を有する賃貸用の共同住宅 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、標準地及び指定基準地と 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 規 格 と した 価 格	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 高崎-29		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 +5.0 交通 0.0 環境 +71.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 35,200 円/㎡		[99.7] 100	100 [100.0]	100 [179.6]	[100.0] 100	19,500					
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 高崎(県)-27		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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 +4.0 環境 +19.5 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 24,800 円/㎡		[98.8] 100	100 [101.0]	100 [124.3]	[100.0] 100	19,500					
(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 19,700 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] 景気は回復傾向にあるが先行き不透明。県内随一の商業都市 で交通の要衝。人口は微減傾向。環境や利便性等の良否による二極化が顕著。 [地 域] 農地も見られる農家集落の中に一般住宅が介在する住宅地域 で、需要は極めて弱含み。特に大きな変動はない。 [個別的] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 -1.0 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
高崎(県)-38 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
高崎(県)-38	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	4,810,000 円	1㎡当たりの価格	9,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月7日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年6月16日	(5)価格の種類	正常価格			
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市吉井町多比良字宿畑 2 2 6 5 番 1				地積 (㎡)	517 ()	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 W2		農家住宅、一般住宅を中心とする農村集落地域		北5m市道、西側道	水道	馬庭 3.8km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 130 m、西 150 m、南 200 m、北 180 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	山間部農家集落地域		街路	基準方位北、5 m市道	交通施設	馬庭駅 南方3.8km		法令 (都) (70, 200) 規制	
	地域要因の将来予測		農家住宅が多く見られる農家集落地域で、特段の変動要因は認められず、現状維持にて推移している。新規参入者が乏しいことから土地の需要は弱含みであり、当面の間、地価は下落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	方位角地 0.0 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 9,300 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		同一需給圏は群馬県西部に所在する住宅地域にわたる。特に代替競争関係が強い地域は、旧吉井町を中心に周辺市町村を含む農家集落地域である。主たる需要者は、同一需給圏内に地縁の選好性を有する勤労者層と認められる。旧吉井町の丘陵地に形成された農家集落地域であり、需要は限定的で、不動産取引は低迷が続いている。市場の中心価格帯は土地で 3 0 0 ～ 8 0 0 万円と幅がある。新築戸建住宅の売り物件は見当たらない。									
(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、類似地域に所在する取引事例から試算した実証性の高い価格である。一方、当該地域にはアパート等の賃貸物件はほとんど見られず、賃貸市場も未成熟であるため、収益価格は試算し得なかった。よって、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格を採用し、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 甘楽-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	地域要因	街路 0.0
	公示価格 15,400 円/㎡		[99.3] 100	100 [101.5]	100 [165.4]	[102.0] 100	9,290		交通 0.0		交通 +4.0
(9) 指定からの基準地検討	指定基準地番号 藤岡(県)-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	環境 0.0	地域要因	環境 +59.0
	前年指定基準地の価格 11,700 円/㎡		[97.4] 100	100 [100.0]	100 [125.2]	[102.0] 100	9,280		画地 +1.5		行政 0.0
									行政 0.0		行政 0.0
									その他 0.0		その他 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 9,550 円/㎡			価格変動要因の形成状況	一般的要因 県内随一の商業都市で県下第 1 位の人口を有する。新幹線、高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性が高まっている。						
	-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 近年、生活利便性が重視される中、山間部の農家集落地域は相対的に利便性に劣ることから、地価は弱含み傾向にある。						
					個別的要因 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 -2.6 % 半年間 %										