

鑑 定 評 価 書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日提出
伊勢崎(県)-1 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
伊勢崎(県)-1	群馬県	群馬第 1	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	12,900,000 円		1 m ² 当たりの価格	42,000 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] 路線価又は倍率	34,000 円/m ² 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		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		伊勢崎市太田町 1 1 0 9 番				地積 (㎡)	306 ()	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	一般住宅の多い区画 整然とした住宅地域		東6m市道	水道、ガス、下水	伊勢崎 1.6km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 180 m、南 200 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 15 m、奥行 約 17 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 6.0 m市道	交通施設	伊勢崎駅 北西方1.6km		法令 1 低専 (40, 80) 規制	
	地域要因の将来予測	区画整然とした既成住宅地域であり、住宅地としての選好性は高く需要は堅調なことから、地価は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 42,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 14,400 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	同一需給圏は伊勢崎市中心市街地周辺部の住宅地域。需要者は伊勢崎市及び周辺市町に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が中心である。当該地域は生活利便性等が良好であり、選好性に優れるエリアであることから地価は回復傾向で推移している。市場の中心となる価格帯は土地は 8 0 0 万円から 1, 0 0 0 万円前後、新築の戸建住宅は 2, 4 0 0 万円から 2, 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	自己使用目的の取引がほとんどであり、同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、基準地が存する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思料する。よって、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(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/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号 伊勢崎-21							交通 0.0		交通 +5.0
(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 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡							環境 0.0		環境 -11.0
(10) 対象年の標準価格等の前	-1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規			価格変動要因の	[一般的要因]	人口は近年横ばい傾向で推移しているが、景気を持ち直し、緩やかな回復傾向を背景に、住環境の優れる地域を中心に需要は堅調に推移。				
	前年標準価格 41,800 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 +0.5 %	半年間 %		[地域要因]	中心市街地周辺部の一般住宅を中心とした住宅地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。				
					[個別的要因]	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 7 日提出
伊勢崎(県)-2 宅地-1

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	
伊勢崎(県)-2	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵	印
鑑定評価額	10,500,000 円		1 m ² 当たりの価格		41,300 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 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	33,000 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		伊勢崎市波志江町 1 9 1 9 番 4				地積 (㎡)	254 ()	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 W1		大規模住宅団地内の 区画整然とした住宅 地域		南6m市道	水道、 ガス、 下水	伊勢崎 2.2km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 170 m、南 70 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 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	市街地北方郊外の住宅地域		街 路	基準方位北 6 m市道		交通 施設	伊勢崎駅 北西方2.2km		法令 規制	1 低専 (40, 80)	
	地域要因の 将来予測		住環境が良好な区画整然とした郊外の住宅団地であり、今後も概ね現状を維持し、地価は安定的に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 +5.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 41,300 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 17,200 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	同一需給圏は郊外及び市街地外周部の住宅地域。需要者の中心は市内及び周辺市町在住の居住を目的とした一次取得者である。近隣地域及びその周辺地域の生活利便性や居住環境は比較的良好であるため、住宅地需要が安定的な地域である。市場での中心価格帯は、土地で 1, 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 2, 8 0 0 ~ 3, 0 0 0 万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は類似性の高い多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、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示規 準とし た価格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 伊勢崎-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	地 域 要 因	街路 -2.0	
	公示価格 39,200 円/㎡		$\frac{[100.2]}{100}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[95.3]}$	$\frac{[105.0]}{100}$	41,200		交通 0.0	交通 +7.0			
									環境 0.0	環境 -10.0			
									画地 +5.0	行政 +1.0			
									行政 0.0	その他 0.0			
(9) 指定 からの 基準 地 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			
(10) 対 象 基 準 地 の 前 ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 41,200 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的要因 伊勢崎市の人口は減少に転じ高齢化率は上昇傾向。住宅地平均変動率の対前年比は、昨年の + 0.2 % から + 0.3 % へ上昇。							
	-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 華蔵寺公園のリニューアルも進捗する等、周辺環境が良好な既成の住宅団地で需要は底堅く推移している。							
						個別的要因 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +0.2 % 半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	アカギ不動産鑑定事務所
伊勢崎(県)-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	8,160,000 円		1㎡当たりの価格	26,500 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 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 18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		伊勢崎市波志江町字新宿下 1 2 7 6 番 4				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		「調区」 (70, 200)			
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅のほかに農 家住宅が見られる住 宅地域	東4.5m市道、 南側道	水道	伊勢崎 2.9km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 550 m、西 1,200 m、南 1,200 m、北 1,100 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	特にない	街 路	基準方位 北 4.5m市道	交通 施設	伊勢崎駅 北西方2.9km		法令 規制	「調区」 (70, 200)	
	地域要因の 将来予測	市街化調整区域の住宅地域であるが、市街地近くに位置し割安感もあることから、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 26,500 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	同一需給圏は伊勢崎市郊外の住宅地域。需要者は伊勢崎市及び周辺市に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が中心である。市内中心部周辺に位置する住宅地との比較による割安感から一定の土地需要は認められることから地価は回復傾向で推移している。市場の中心となる価格帯は土地は700万円から800万円程度、新築の戸建住宅は2,200万円～2,300万円前後が多い。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	自己使用目的の取引がほとんどであり、同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、近隣地域は市街化調整区域の住宅地域であり、アパート等の収益物件は見受けられず、賃貸市場が成立していないことから収益還元法は適用しない。よって、比準価格を採用し、地価公示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 伊勢崎-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 0.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 27,600 円/㎡	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [106.1]	[102.0] 100	26,500		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 +5.0 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	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			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 0.0 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 26,500 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因	人口は近年横ばい傾向で推移しているが、景気を持ち直し、緩やかな回復傾向を背景に、住環境の優れる地域を中心に需要は堅調に推移。					
	-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	一般住宅を中心とした調整区域内の住宅地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。					
					個別的 要 因	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間	0.0 %		半年間	%					

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
伊勢崎(県)-4 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
伊勢崎(県)-4	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸
鑑定評価額	8,960,000 円	1㎡当たりの価格	32,000 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6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17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		伊勢崎市馬見塚町3 2 7 3 番 7				地積 (㎡)	280 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40, 80)		
	1:1	住宅 W2		一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		北西6m市道	水道、ガス、下水	剛志 2km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 35 m、西 30 m、南 50 m、北 30 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 17 m、規模		250 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	戸建住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域		街路	基準方位 北 6 m市道	交通施設	剛志駅 南方2km		法令 1 低専 (40, 80)		
	地域要因の将来予測		区画整然とした住宅地域として熟成しており、地域要因に格別の変動要因はないことから、当分の間現状を維持すると予測する。地価は当面横ばい傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 32,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 14,600 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、伊勢崎市郊外部を中心とする住宅地域であり、主な需要者は伊勢崎市に居住又は通勤する個人である。近隣地域は群馬県により造成され、平成2年から分譲開始されたりパータウン広瀬内に位置しており、区画整然とした住宅地域として熟成しているが、北側で隣接する土地区画整理事業により整備された茂呂町の住宅地域と比較すると人気は劣る。需要の中心となる価格帯は、土地は2 5 0 ㎡で8 0 0 万円程度、新築戸建は2 , 3 0 0 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		最有効使用が戸建住宅地で自用目的での取引が中心となり、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位に試算された。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引の中心は戸建住宅等の自用目的となるため、市場性を反映した比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、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 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) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 32,000 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 伊勢崎-14 公示価格 32,000 円/㎡				価格形成要因の変動状況	一般的要因 県内景気は緩やかに持ち直している。伊勢崎市の人口は5年間で約0.9%減と微減傾向にある。						
						地域要因 区画整然とした住宅地域として熟成しており、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。						
		変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %								

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月7日提出
伊勢崎(県)-5 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	87不動産鑑定事務所	
伊勢崎(県)-5	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵	印
鑑定評価額	12,000,000 円		1㎡当たりの価格		47,000 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]	37,000 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		伊勢崎市連取町 3 0 1 4 番 3 外				地積 (㎡)	256 ()	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 L S 2		一般住宅が建ち並び 駐車場等が介在する 区画整理済の住宅地 域		北東6m市道	水道、 ガス	伊勢崎 2.8km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 170 m、南 100 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 19 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	中心部近郊の区画整理済の 住宅地域		街 路	基準方位北 6 m市道	交通 施設	伊勢崎駅 西方2.8km		法令 規制	1 低専 (40, 80)		
	地域要因の 将来予測		学校や病院等公共公益施設に近く利便性が良好かつ区画整然とした住宅地域である。地域要因に大きな変動は見られない。宮郷地区全体の需要は堅調であるが価格水準については今後の社会情勢等に左右されると予測する。										
(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 47,000 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 19,900 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		同一需給圏は主として宮郷第二小学校や宮郷小学校の通学区域である連取町や田中島町及びその周辺の住宅地域。想定される土地需要者は市内及び周辺市町在住の居住を目的とする一次取得者。近隣地域は、学校、病院、公園、商業重心に近く、市内でも特に居住の快適性や利便性が高いため、需要は堅調な地域である。市場での中心価格帯は、土地で 1 , 1 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 2 , 8 0 0 ~ 3 , 5 0 0 万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は類似性の高い多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、収益価格は低位に試算された。よって収益価格を参考に留め、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 伊勢崎-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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 +7.0 環境 -23.0 行政 +1.0 その他 0.0	
	公示価格 39,200 円/㎡		[100.2] 100	100 [105.0]	100 [81.5]	[102.0] 100	46,800						
(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) 対象基準地の前年の標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 46,500 円/㎡				価格 変動 要因 の 形成 状況	一般的要因 伊勢崎市の人口は減少に転じ高齢化率は上昇傾向。住宅地平均変動率の対前年比は、昨年の + 0 . 2 % から + 0 . 3 % へ上昇。							
	-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 学校や公園、病院にも近い生活環境が良好な住宅地域として熟成している。大きな変動要因は見受けられない。							
						個別的要因 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +1.1 % 半年間 %												

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	アカギ不動産鑑定事務所
伊勢崎(県)-6	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	9,840,000 円	1 m ² 当たりの価格	41,500 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 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	33,000 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		伊勢崎市東本町 9 8 番 1 2				地積 (㎡)	237 ()	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)			
	1.5:1	住宅 W1		一般住宅のほかに事務 所、医院等が見ら れる住宅地域		南6m市道	水道、 ガス、 下水	新伊勢崎 400m		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 30 m、南 240 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 17 m、奥行 約 15 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 6 . 0 m市道		交通 施設	新伊勢崎駅 東方400m		法令 規制	2 住居 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		新伊勢崎駅から徒歩圏内の既成住宅地域であり、住宅地としての選好性は高く需要は堅調なことから、地価は上昇傾向で推移していくものと予測される。										
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準地 の個別的 要因	方位	+5.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 41,500 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	同一需給圏は伊勢崎市中心市街地周辺部の住宅地域。需要者は伊勢崎市及び周辺市町に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が中心である。当該地域は生活利便性等が良好であり、選好性に優れるエリアであることから地価は回復傾向で推移している。市場の中心となる価格帯は土地は 8 0 0 万円から 1 , 0 0 0 万円前後、新築の戸建住宅は 2 , 3 0 0 万円から 2 , 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	自己使用目的の取引がほとんどであり、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、近隣地域は自己使用目的の取引がほとんどであり、基準地の規模からも収益物件の想定が困難なことから収益還元法は適用しない。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 伊勢崎-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	地域 要因	街路 -2.0		
	公示価格 39,200 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [94.8]	[105.0] 100	41,400			交通 0.0		交通 +4.0	環境 0.0	環境 -7.0
(9) 指定 基準地 の検 討	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0	地域 要因	街路 -2.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100				交通 0.0		交通 +4.0	環境 0.0	環境 -7.0
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 41,200 円/㎡			価格 変動 要因 の 状況	[一般的 要因]	人口は近年横ばい傾向で推移しているが、景気を持ち直し、緩やかな回復傾向を背景に、住環境の優れる地域を中心に需要は堅調に推移。							
	-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	+0.7 %									半年間	%
					[地 域 要 因]	中心市街地周辺部の一般住宅を中心とした住宅地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。							
					[個別的 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	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
伊勢崎(県)-7	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸
鑑定評価額	8,160,000 円	1 m ² 当たりの価格	45,100 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 6日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	36,000 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		伊勢崎市連取町 3 2 9 3 番 8				地積 (㎡)	181 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)				
	1:1.2	住宅 W2		低層の一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		北6m市道	水道、 ガス	伊勢崎 3.8km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 200 m、南 40 m、北 100 m				標準的使用		低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 12 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	居住環境、利便性ともに良好な住宅地域。		街 路	基準方位 北 6 m市道	交通 施設	伊勢崎駅 南西方3.8km		法令 規制	1 住居 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測		居住環境、利便性ともに良好な住宅地域として熟成しており、地域要因に特段の変動要因は見られないことから、今後 も現況を維持すると予測する。地価は当面上昇基調で推移すると予測する。											
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地の 個別的要 因		方位 0.0					
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格			45,100 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、伊勢崎市の市街地周辺から郊外部で西部を中心とする住宅地域であり、主な需要者は伊勢崎市に居住又は 通勤する個人が中心である。近隣地域は平成 2 2 年に土地区画整理事業が実施済みで、周辺幹線道路沿いにはロード サイド型の大型店舗が多く見られ、居住環境利便性ともに良好な住宅地域として、伊勢崎市内における人気は高い。需 要の中心となる価格帯は、土地は 2 0 0 ㎡で 9 0 0 万円程度、新築戸建物件は 2 , 4 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		周辺にはアパート等も見られるが最有効使用が低層住宅地で自用目的での取引が中心となり、また、画地規模が小さく 競争力のある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため収益価格は試算しない。対象基準地は居住の快適性を重視する住 宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であることから、市場性を反映した実証的な価 格である比準価格を採用し、代表標準地との均衡にも留意のうえ、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 伊勢崎-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	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -3.0 -27.0 -1.0 0.0
	公示価格 32,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{70.1}$	$\frac{100.0}{100}$	45,200		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的要 因の比 較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他			地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 45,000 円/㎡			変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因] 県内景気は緩やかに持ち直している。伊勢崎市の人口は 5 年 間で約 0 . 9 % 減と微減傾向にある。									
	-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] 居住環境、利便性ともに良好な住宅地域として熟成しており 、地域要因に特段の変動要因はない。									
	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	所属分会名	業者名	アカギ不動産鑑定事務所
伊勢崎(県)-8	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	7,230,000 円		1㎡当たりの価格	39,700 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]	32,000 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		伊勢崎市今泉町一丁目15番9				地積 (㎡)	182	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 住居 (60, 200)				
	1:1	住宅 L S 2	一般住宅のほかにア パート等が見られる 住宅地域	南5.8m市道	水道、 ガス、 下水	新伊勢崎 800m		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 200 m、南 150 m、北 60 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	特にない	街 路	基準方位 北 5.8m市道	交通 施設	新伊勢崎駅 南東方800m		法令 規制	1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測	新伊勢崎駅から徒歩圏内の既成住宅地域であり、住宅地としての選好性は高く需要は堅調なことから、地価は上昇傾向で推移していくものと予測される。										
(3)	最も有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地 の個別的 要因	方位		+5.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		39,700 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	同一需給圏は伊勢崎市中心市街地周辺部の住宅地域。需要者は伊勢崎市及び周辺市町に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が中心である。当該地域は生活利便性等が良好であり、選好性に優れるエリアであることから地価は回復傾向で推移している。市場の中心となる価格帯は土地は700万円から900万円前後、新築の戸建住宅は2,200万円から2,400万円程度である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	自己使用目的の取引がほとんどであり、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、近隣地域は自己使用目的の取引がほとんどであり、基準地の規模からも収益物件の想定が困難なことから収益還元法は適用しない。よって、比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格 とした	公示価格を	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 伊勢崎-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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 +5.0 環境 -5.0 行政 0.0 その他 0.0
		公示価格 39,200 円/㎡	[100.0] 100	100 [105.0]	100 [98.8]	[105.0] 100	39,700					
(9) 指定 からの 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 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 39,600 円/㎡		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	人口は近年横ばい傾向で推移しているが、景気を持ち直し、緩やかな回復傾向を背景に、住環境の優れる地域を中心に需要は堅調に推移。						
		-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一般住宅を中心とした住宅地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。					
		変動率 年間 +0.3 % 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	(有)石川不動産鑑定士事務所
伊勢崎(県)-9	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 石川 直美
鑑定評価額	5,580,000 円		1㎡当たりの価格	39,300 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]	31,000 円/m ²
(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		伊勢崎市曲輪町19番25 「曲輪町19-10」				地積 (㎡)	142 ()	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 W2		一般住宅が多い利便 性の良い既成住宅地 域		南4.9m市道	水道、 ガス、 下水	伊勢崎 580m		(その他) (60, 196)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 40 m、北 40 m					標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10.5 m、奥行 約 14.0 m、規模 140 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	地域的特性	特記 事項	公共施設、医院等に近い利 便性の高い住宅地域。		街 路	基準方位 北 4.9m市道	交通 施設	伊勢崎駅 南西方580m	法令 規制	2住居 (60, 196)		
	地域要因の 将来予測	今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、需要は堅調だと予測される。景気は改善 傾向に有り、利便性の良好な地域の地価は上昇傾向が続くと予測される。										
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地					(4)対象基準地 の個別的 要因	方位 +5.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 39,300 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	同一需給圏は伊勢崎市の市街地及びその周辺の圏域で整然とした戸建住宅が中心の地域。需要者は伊勢崎市在住者が多 いが市外からの需要も有る。県内経済は回復傾向に有り不動産需要も堅調に推移しているが利便性居住環境により地価 の二極化傾向は顕著となっている。その中で利便性等が良好な地域の需要は継続的に推移しており地価は上昇傾向を示 している。市場の中心の価格帯は土地が1000万円前後、新築戸建で2500～3500万円前後である。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。収 益価格は、基準地の存する地域が戸建住宅中心の地域であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域で あるため求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので比準価格を採 用し、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		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 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 39,200 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るが不確定要素も存在。伊勢崎市の人口 は微減・横這い傾向で利便性住環境等が良好な住宅地への需 要は堅調に推移。					
	-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 伊勢崎-21 公示価格 39,200 円/㎡					[地 域 要 因]	近隣地域の地域要因の変動は特に無いが良好な居住環境によ り地価は上昇傾向を示している。					
	変動率 年間 +0.3 % 半年間 +0.3 %					[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
伊勢崎(県)-10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
伊勢崎(県)-10	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	7,930,000 円	1㎡当たりの価格	38,700 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	31,000 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		伊勢崎市安堀町字源六山 4 4 5 番 3 3				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 中専 (60, 200)			
	1:1	住宅 W2		中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域		南4.5m市道	水道、下水	伊勢崎 1.4km		(その他) (60, 180)			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 70 m、北 60 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	市街地外縁部に位置する小規模な住宅団地		街路	基準方位 北 4.5 m市道	交通施設	伊勢崎駅 西方1.4km		法令規制	1 中専 (60, 180)		
	地域要因の将来予測		戸建住宅を主体とした市街地外縁部の既成住宅地域で、現状維持傾向にて推移することが予測される。居住環境等は良好で堅調な需要が認められることから地価は安定的に推移。										
(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 38,700 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		同一需給圏は伊勢崎市街地およびその外縁部の住宅地域。需要者は伊勢崎市に在住または在勤の自己所有を目的とした勤労者世帯が大半を占め、市外からの転入者は少ない。当地域は居住環境の良好な住宅地域で、堅調な需要が認められる。土地は 8 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は 2 , 3 0 0 万円程度の物件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		近隣地域内には共同住宅も見られるが、戸建住宅を中心とする既成住宅地域で、画地規模が小さく市場性のある共同住宅の想定が困難であるため収益還元法の適用は断念した。近隣地域は居住の快適性を重視する居住環境の良好な住宅地域であることから、実証性の高い比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 伊勢崎-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 +2.0 交通 -5.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 32,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [86.2]	[105.0] 100	38,600						
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 38,700 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 円/㎡ 公示価格				価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	景気は回復傾向にあるが懸念材料も多く先行きは不透明。北関東有数の工業都市。人口は微増傾向。中心市街地の空洞化が加速している。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[地域要因]	伊勢崎市街地外縁部に位置する住宅地域であるが、地域要因に特段の変化は見られない。						
						[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	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
伊勢崎(県)-11	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸
鑑定評価額	10,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	22,400 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	[令和 8年 1月]	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	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		伊勢崎市宮古町 1 8 2 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			「調区」 (70, 200)				
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅と農家住宅 のほかに農地も点在 する住宅地域		東5m市道、 北側道	水道	伊勢崎 4.6km			(その他) (80, 200)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 60 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	一般住宅のほか農地も混在 する市街化調整区域内の住 宅地域		街 路	基準方位 北 5 m市道	交通 施設	伊勢崎駅 西方4.6km		法令 規制	「調区」 (70, 200)			
	地域要因の 将来予測	一般住宅のほか農地も混在する市街化調整区域内の住宅地域で、地域内に格別の変動要因はなく、当面の間、現状維持で推移すると予測する。需要供給ともに少ない地域で、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						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				22,400 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		同一需給圏は伊勢崎市本庁管内を中心とする市街化調整区域内の住宅地域の圏域である。主な需要者は伊勢崎市に居住又は通勤する個人が中心である。市街化調整区域内における建築は、線引き前宅地以外は原則都市計画法第34条の要件を満たす必要があるため供給が制限されているが、当該地域における需要も少ないため、地価は引き続き下落基調で推移している。需要の中心となる価格帯は土地は300㎡で700万円程度、新築戸建住宅で2,200万円程度。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺には一般住宅のほかアパートも点在しているが、最有効使用が低層住宅地で自用目的での需要が中心となり、アパート等の賃貸目的の需要は乏しく収益性との関連が希薄であるため収益価格は試算しない。対象基準地は居住の快適性を重視する住宅地域内にあり、取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であることから、市場性を反映した比準価格を採用し、標準地、指定基準地との均衡にも留意のうえ、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 伊勢崎-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 +2.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 -2.0 -8.0 0.0 0.0
	公示価格 20,100 円/㎡		[99.8] 100	100 [102.0]	100 [89.3]	[102.0] 100	22,500		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	街路 交通 環境 行政 その他		-1.0 +1.0 +18.0 0.0 0.0	
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号 伊勢崎(県)-3		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	-1.0 +1.0 +18.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 26,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [118.0]	[102.0] 100	22,500		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	街路 交通 環境 行政 その他		-1.0 +1.0 +18.0 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 22,500 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因] 県内景気は緩やかに持ち直している。伊勢崎市の人口は5年間で約0.9%減と微減傾向にある。								
	-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] 農地の混在する住宅地域であるが、宅地開発の動きは少なく、地域要因に特段の変動要因はない。								
	変動率 年間 -0.4 % 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8日提出
伊勢崎(県)-12 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
伊勢崎(県)-12	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	7,720,000 円	1㎡当たりの価格	32,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 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		伊勢崎市除ヶ町3 8 7 番 1 0				地積 (㎡)	239 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40, 80)		
	1:1	住宅 W2		一般住宅の多い区画整然とした郊外の住宅地域		南6m市道	水道	新伊勢崎 5.1km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 130 m、西 230 m、南 30 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 14.0 m、奥行 約 18.0 m、規模		250 ㎡程度、形状 ほぼ長方形							
	地域的特性	特記事項	市域南部の区画整然とした住宅団地		街路	基準方位 北 6 . 0 m市道	交通施設	新伊勢崎駅 南方5.1km		法令 1 低専 (40, 80)		
	地域要因の将来予測		戸建住宅を中心とした郊外の住宅地域で現状維持傾向での推移が予測される。市街地中心部や商業施設等からやや遠隔に位置し、選好性が弱く地価は下落傾向が継続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 32,300 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、伊勢崎市南部を中心とした住宅地域の範囲。需要者は伊勢崎市内に在住または在勤の自己所有を目的とした勤労者世帯が中心である。市街地周辺部においても良質な住宅地の供給が見られることから、相対的に交通接近性や利便性が劣る郊外部の土地需要は低迷している。土地は7 0 0 ～ 8 0 0 万円程度、新築住宅の場合 2 , 3 0 0 万円程度の物件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		近隣地域内には共同住宅も見られるが、戸建住宅を中心とする既成住宅地域で、画地規模が小さく市場性のある共同住宅の想定が困難であるため収益還元法の適用は断念した。近隣地域は居住の快適性を重視する居住環境の良好な住宅地域であることから、実証性の高い比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	☐ 代表標準地 ☒ 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0 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 -1.0 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 伊勢崎-14											
		公示価格	$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{103.0}$	$\frac{105.0}{100}$	32,300					
		32,000 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/㎡)	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				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懸念材料も多く先行きは不透明。北関東有数の工業都市。人口は微増傾向。中心市街地の空洞化が加速している。						
	■ 継続 ☐ 新規					[地域要因] 区画整然とした住宅地域で、特段の地域変動要因は見られない。市街地周辺部の利便性の良好な住宅地との競合から選好性は低下。						
	前年標準価格 32,600 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	たつき不動産鑑定士事務所
伊勢崎(県)-13	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	15,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	49,900 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]	40,000 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		伊勢崎市田中島町 1 4 2 3 番 7				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		1 低専 (40, 80)					
	1.2:1	住宅 W2	中規模の一般住宅が 建ち並び区画整然と した住宅地域		南東6m市道	水道	伊勢崎 3.3km		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 80 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 15.0 m、奥行 約 18.0 m、規模		270 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	中規模一般住宅を中心とし た利便性の良好な住宅地域		街 路	基準方位 北 6.0 m市道	交通 施設	伊勢崎駅 西方3.3km		法令 規制	1 低専 (40, 80)			
	地域要因の 将来予測		戸建住宅を中心とした利便性の良好な住宅地域で、現状維持傾向での推移が予測される。良好な居住環境等から堅調な 需要が認められることから地価は上昇傾向にて推移することが予測される。											
(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		49,900 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		22,200 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	同一需給圏は伊勢崎市街地中西部を中心とした住宅地域。需要者は伊勢崎市を中心に周辺市町村の自己所有を目的とした 勤労者世帯が大半を占める。当地域は生活利便性や居住環境の良好な住宅地域であることから、不動産に対する需要 は底堅く需給動向は強含みとなっている。土地は1、000万円前後、新築の戸建住宅は2、500～3、000万円 程度の物件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見受けられるが、需要の中心は自用の住宅であり、賃貸市場は未成熟で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。居住の快適性、利便性を重視する住宅地域であるので、実証性 が高い比準価格を中心に、収益価格を参考として、代表標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 伊勢崎-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	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -3.0 -31.0 0.0 0.0
	公示価格 32,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{101.0}$	$\frac{100}{66.9}$	$\frac{105.0}{100}$	49,700		標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -3.0 -31.0 0.0 0.0
(9) 指定 基準 地	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$			標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 49,200 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形 成	[一般的 要 因] 景気は回復傾向にあるが懸念材料も多く先行きは不透明。北 関東有数の工業都市。人口は微増傾向。中心市街地の空洞化 が加速している。									
	-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] 商業施設等に近く利便性の良好な住宅地域であるが、特段の 変動要因は認められない。選好性に優るため需要は堅調であ る。									
	変動率 年間 +1.4 % 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8日提出
伊勢崎(県)-14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
伊勢崎(県)-14	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	42,100 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	34,000 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		伊勢崎市新栄町4 0 7 8 番 1 9				地積 (㎡)	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		1 中専 (60, 200)	
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅を中心にアパート等が見られる住宅地域		北東6m市道	水道、ガス、下水	新伊勢崎 2.6km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 50 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 13.5 m、奥行 約 18.5 m、規模 250 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	小学校に近い混在住宅地域	街路	基準方位 北 6 . 0 m市道	交通施設	新伊勢崎駅 南方2.6km	法令 1 中専 (60, 200)			
	地域要因の将来予測		戸建住宅を中心とした利便性の良好な住宅地域で、現状維持傾向での推移が予測される。良好な居住環境等から堅調な需要が認められることから地価は上昇傾向にて推移することが予測される。								
(3)	最有効使用の判定					(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 42,100 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		同一需給圏は伊勢崎市街地南部を中心とした住宅地域。需要者は伊勢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大半を占める。当地域は生活利便性や居住環境の良好な住宅地域であることから、不動産に対する需要は底堅く需給動向は安定的となっている。土地は1、0 0 0 万円前後、新築の戸建住宅は2、5 0 0 ～ 3、0 0 0 万円程度の物件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		近隣地域内には共同住宅も見られるが、戸建住宅を中心とする既成住宅地域で、画地規模が小さく市場性のある共同住宅の想定が困難であるため収益還元法の適用は断念した。近隣地域は居住の快適性を重視する居住環境の良好な住宅地域であることから、実証性の高い比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を標準とした	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 伊勢崎-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 -2.0 交通 +4.0 環境 -11.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 39,200 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{[105.0]}$	$\frac{100}{[90.7]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	42,000				
(9) 指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		$\frac{[]}{100}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{100}{[]}$	$\frac{[]}{100}$					
(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 41,800 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 円/㎡ 公示価格 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	景気は回復傾向にあるが懸念材料も多く先行きは不透明。北関東有数の工業都市。人口は微増傾向。中心市街地の空洞化が加速している。				
	[地域要因]	小学校等に近く居住環境の良好な住宅地域であるが、特段の変動要因は認められない。選好性に優るため需要は堅調である。									
	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。									
変動率			年間 +0.7 %	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
伊勢崎(県)-15	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	10,600,000 円	1 m ² 当たりの価格	26,800 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 7日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		伊勢崎市境伊与久1672番7				地積 (㎡)	397 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		1 中専 (60, 200)			
	1:2	住宅 L S2	工業団地周辺で一般住宅を中心に農地も見られる整然とした住宅地域		東6m市道	水道	剛志 1.3km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 80 m、北 20 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 25 m、規模		380 ㎡程度、形状 長方形							
	地域の特性	特記事項	区画整然とした住宅地域であるが、周辺には農地も見られる。		街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	剛志駅 北方1.3km		法令 規制	1 中専 (60, 200)	
	地域要因の将来予測		中規模一般住宅の多い区画整然とした住宅地域であるが、周辺には農地も見られ、地価は弱含みであるが、将来的には横這いに向けて推移するものと予測する。									
(3)	最も有効使用の判定		戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 				

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
伊勢崎(県)-16	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 堀口 由紀子
鑑定評価額	8,840,000 円		1㎡当たりの価格	26,800 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 5日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		伊勢崎市西久保町二丁目 1 7 3 番 4				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		(都) 1 住居 (60, 200)			
	1:1.5	住宅 W2		中規模一般住宅が多い公共施設に近い住宅地域		西6.3m市道	水道	国定 2.9km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 150 m、南 100 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 15 m、奥行 約 22 m、規模 330 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	赤堀地区の中心部に近い住宅地域		街 路	基準方位 北 6.3m市道	交通 施設	国定駅 北方2.9km		法令 規制	(都) 1 住居 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		国道 5 0 号線北方に位置する赤堀支所周辺の住環境が良好な住宅地域。令和 6 年度に用途地域指定が都市計画決定され、その後は地域要因に大きな変動は見られない。需要は堅調で地価は微増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		+2.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		26,800 円/㎡								
	収益還元法		収益価格		8,260 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	同一需給圏は旧赤堀町及び周辺の旧郡部を中心とした伊勢崎市一円の住宅地域である。需要者は市内に在住・勤務の一次取得者が主体である。近隣地域及びその周辺は市街地からの距離があるものの地縁的選好性や取得費用が少額である等の理由から土地取引は比較的多く、需要は底堅い。需要の中心価格帯は標準的画地程度の土地で 9 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 2 , 5 0 0 万円前後である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は住宅のほか農地も見られる地域である。周辺には共同住宅も見られるが、土地価格に見合う賃料の収受が困難で、収益価格は低位に試算された。典型的需要者は取引の意思決定の際、主として代替競争不動産の市場での取引価格を主な判断規準にしており市場の実態を反映した比準価格の説得力は収益価格より高い。よって比準価格を重視し収益価格は参考に留め標準地との検討を踏まえて鑑定評価額を決定した。												
(8)公示価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 伊勢崎-12		時点 修正	標準化 補正	地域要因の 比較	個別的 要因の 比較	対象基準地の 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 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 0.0 -4.0 0.0 0.0 0.0
	公示価格 24,900 円/㎡		[100.4] 100	100 [100.0]	100 [95.0]	[102.0] 100	26,800						
(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 標準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10)対象基準地 の前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 26,600 円/㎡				価格 変動 要因 の 状況	一般的 要因		土地取引件数は増加。地価は郊外新興住宅地域等は横ばい～上昇、その他地域は横ばい～下落傾向。人気エリアの上昇率は拡大傾向。					
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域 要因		旧郡部の既存住宅地域。中心市街地と比べ取得額が低く需要は堅調。価格に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。					
	変動率 年間 +0.8 % 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
伊勢崎(県)-17 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
伊勢崎(県)-17	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	4,130,000 円	1㎡当たりの価格	21,600 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	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		伊勢崎市赤堀今井町一丁目 6 8 番 9 1				地積 (㎡)	191 ()	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) (70, 200)					
	1.2:1	住宅 W2		中規模の一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域		北4.6m市道	水道、下水	国定 4km		(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	赤堀地区郊外に位置する既存の住宅地域		街路	基準方位 北 4 . 6 m市道	交通施設	国定駅 北西方4km		法令規制	(都) (70, 200)				
	地域要因の将来予測		赤堀地区西端に位置する戸建住宅を中心とする旧来からの住宅地域である。地域要因に大きな変動は見られない。中心地との比較における相対的割安感から、需要は堅調で地価は微増傾向で推移すると予測される。												
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 21,600 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		同一需給圏は旧赤堀町及び周辺の旧郡部を中心とした伊勢崎市一円の住宅地域である。需要者は市内に在住・勤務の一次取得者が主体である。近隣地域及びその周辺は市街地からの距離があるものの地縁的選好性や取得費用が少額である等の理由から土地取引は比較的多く、需要は底堅い。需要の中心価格帯は標準的画地程度の土地で 4 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 2 , 0 0 0 万円前後である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域は旧郡部の住宅地域である。戸建住宅を中心に共同住宅も散見される地域であるが、画地規模が小さく競争力ある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため収益還元法の適用は見送った。典型的需要者は代替競争不動産の市場取引価格を重視して意思決定を行う事から、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高いと料する。よって標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格	□ 代表標準地 ■ 標準地		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0	
	標準地番号 伊勢崎-12								交通	0.0	交通	+1.0			
(9) 指定からの検討	公示価格		[100.4]	100	100	[100.0]	21,700	標準化補正	環境	0.0	地域要因	環境	+13.0		
	24,900 円/㎡		100	[100.0]	[115.3]	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	指定基準地番号			時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	伊勢崎(県)-16									交通	0.0	交通	+1.0		
	前年指定基準地の価格			[100.8]	100	100	[100.0]	21,600		環境	0.0	環境	+18.0		
	26,600 円/㎡			100	[102.0]	[121.6]	100			画地	+2.0	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 21,500 円/㎡				価格変動要因の 変動状況	一般的要因 土地取引件数は増加。地価は郊外新興住宅地域等は横ばい～上昇、その他地域は横ばい～下落傾向。人気エリアの上昇率は拡大傾向。									
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域要因 旧郡部の既存住宅地域。中心市街地と比べ取得額が低く需要は堅調。価格に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。									
	変動率 年間 +0.5 % 半年間 %					個別的要因 個別的要因に変動はない。									

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
伊勢崎(県)-18 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社サクラ不動産鑑定
伊勢崎(県)-18	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	6,250,000 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5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		伊勢崎市堀下町 1 6 7 8 番 3				地積 (㎡)	255 ()	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 W2	一般住宅とアパート が混在する中に農地 等も見られる住宅地 域		東4m市道	水道	国定 2.7km		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 70 m、西 50 m、南 200 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 17.0 m、規模				250 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	周辺街路がやや狭隘である が赤堀南小学校周辺に位置 する既成の住宅地域		街 路	基準方位 北 4 . 0 m市道	交通 施設	国定駅 西方2.7km		法令 規制	(都) (70, 200)			
	地域要因の 将来予測	赤堀地区中心部からやや距離のある住宅地域。地域要因に大きな変動はない。周辺地域では小学校周辺の住宅地需要が見られ、需要は堅調で地価は微増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				+2.0		
(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	同一需給圏は旧赤堀町及び周辺の旧郡部を中心とした伊勢崎市一円の住宅地域である。需要者は市内に在住・勤務の一次取得者が主体である。近隣地域及びその周辺は市街地からの距離があるものの地縁的選好性や取得費用が少額である等の理由から土地取引は比較的多く、需要は底堅い。需要の中心価格帯は標準的画地程度の土地で6 0 0 万円前後、新築戸建住宅で2 , 2 0 0 万円前後である。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	当該地域は旧郡部の住宅地域である。戸建住宅を中心に共同住宅も散見される地域であるが、画地規模が小さく競争力ある賃貸用共同住宅の想定が困難であるため収益還元法の適用は見送った。典型的需要者は代替競争不動産の市場取引価格を重視して意思決定を行うことから、市場の実態を反映した比準価格の説得力は高いと料する。よって標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示 規 格	□ 代表標準地 ■ 標準地		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別 的要 因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+2.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
	標準地番号 伊勢崎-12													
(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	+3.0 0.0 +6.0 0.0 0.0
	伊勢崎(県)-16													
	前年指定基準地の価格													
	26,600 円/㎡													
(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 24,400 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	一般的 要 因	土地取引件数は増加。地価は郊外新興住宅地域等は横ばい～上昇、その他地域は横ばい～下落傾向。人気エリアの上昇率は拡大傾向。								
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				地 域 要 因	旧郡部の既存住宅地域。中心市街地と比べ取得額が低く需要は堅調。価格に影響を及ぼすような地域要因の変動は見られない。								
	変動率 年間 +0.4 % 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 8 日提出
伊勢崎(県)-19 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	
伊勢崎(県)-19	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士	石川 直美
鑑定評価額		6,320,000 円		1㎡当たりの価格	26,100 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]	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	1.2 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		伊勢崎市東小保方町 3 4 0 4 番 1 外				地積 (㎡)	242 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況	(都) 1 住居 (60, 200)							
	1:1.5	住宅 L S 2	あずま南小学校北東 方に形成された新興 戸建住宅を中心とす る地域	西5m市道	水道	国定 3.6km	(その他)							
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 120 m、南 50 m、北 120 m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 12.1 m、奥行 約 20.0 m、規模			242 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	地域的特性	特記 事項	一般住宅が中心の生活・交 通利便性の良好な住宅地域	街 路	基準方位 北 5.0 m市道	交通 施設	国定駅 南方3.6km	法令 規制	(都) 1 住居 (60, 200)					
	地域要因の 将来予測	今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、需要は堅調だと予測される。景気は改善 傾向に有り、利便性の良好な地域の地価の上昇傾向は続くと予測される。												
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地			(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 +2.0							
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格	26,100 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	同一需給圏は伊勢崎市の市街地及びその周辺の圏域で整然とした戸建住宅が中心の地域。需要者は伊勢崎市在住者が多 いが市外からの需要も有る。県内経済は回復傾向に有り不動産需要も堅調に推移しているが利便性居住環境により地価 の二極化傾向は顕著となっている。その中で利便性等が良好な地域の需要は継続的に推移しており地価は上昇傾向を示 している。市場の中心の価格帯は土地が 4 0 0 ~ 6 0 0 万円前後、新築戸建で 2 0 0 0 ~ 3 0 0 0 万円前後。													
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。収 益価格は、基準地の存する地域が戸建住宅中心の地域であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域で あるため求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので比準価格を採 用し、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	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 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	+1.0 0.0 +2.0 0.0 0.0
	伊勢崎(県)-16													
	前年指定基準地の価格 26,600 円/㎡		[100.8] 100	100 [102.0]	100 [103.0]	[102.0] 100	26,000							
(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 25,800 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 景気は回復傾向に有るが不確定要素も存在。伊勢崎市の人口 要因 は微減・横這い傾向で利便性住環境等が良好な住宅地への需 要は堅調に推移。									
	-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 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが良好な居住環境により地価は上昇傾向を示している。									
					個別的要因 個別的要因に変動はない。									
	変動率 年間 +1.2 % 半年間 %													

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	(有) 石川不動産鑑定士事務所
伊勢崎(県)-20	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 石川 直美
鑑定評価額	5,500,000 円		1㎡当たりの価格	25,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 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 16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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		伊勢崎市西小保方町455番7				地積 (㎡)	215 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都)1中専 (60,200)			
	台形 1:1.5	住宅 W2		一般住宅、農家住宅、 農地が混在する住宅 地域		西6m市道	水道	国定 2.8km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 100 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 11.5 m、奥行 約 18.5 m、規模		215 ㎡程度、形状 ほぼ整形								
	地域的特性	特記 事項	大型店舗に近く、住宅が集 積する住宅地域。		街 路	基準方位 北 6.0 m市道	交通 施設	国定駅 南西方2.8km		法令 規制 (都)1中専 (60,200)			
	地域要因の 将来予測	今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、需要は堅調だと予測される。景気は改善 傾向に有り、利便性の良好な地域の地価の上昇傾向は続くと予測される。											
(3)	最有効使用の判定		低層住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	方位			+2.0		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		25,600 円/㎡									
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡									
	原価法	積算価格		/ 円/㎡									
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡									
(6)市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市の市街地及びその周辺の圏域で整然とした戸建住宅が中心の地域。需要者は伊勢崎市在住者が多いが市外からの需要も有る。県内経済は回復傾向に有り不動産需要も堅調に推移しているが利便性居住環境により地価の二極化傾向は顕著となっている。その中で利便性等が良好な地域の需要は継続的に推移しており地価は上昇傾向を示している。市場の中心の価格帯は土地が400～600万円前後、新築戸建て2000～3000万円前後。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。収益価格は、基準地の存する地域が戸建住宅中心の地域であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域であるため求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので比準価格を採用し、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 標準地番号	□ 標準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (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	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	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0
	伊勢崎(県)-16												
	前年指定基準地の価格 26,600 円/㎡		[100.8] 100	100 [102.0]	100 [105.0]	[102.0] 100	25,500						
(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 25,300 円/㎡				価格 変動 状況 要因の	[一般的 要因]	景気は回復傾向に有るが不確定要素も存在。伊勢崎市の人口は微減・横這い傾向で利便性住環境等が良好な住宅地への需要は堅調に推移。						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と 同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡						[地域 要因]	近隣地域の地域要因の変動は特に無いが良好な居住環境により地価は上昇傾向を示している。					
	変動率 年間 +1.2 % 半年間 %							[個別的 要因]	個別的要因に変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	(有) 石川不動産鑑定士事務所
伊勢崎(県)-21	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 石川 直美
鑑定評価額	7,590,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,400 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/m ²
(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		伊勢崎市国定町二丁目2026番3				地積 (㎡)	299 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況	(都)2中専 (60,200)			
	1.5:1	住宅 W2	農家住宅の中に一般 住宅、アパート等が 見られる住宅地域	北5m市道	水道	国定 500m	(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 50 m、南 130 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 20.0 m、奥行 約 15.0 m、規模				299 ㎡程度、形状 ほぼ整形			
	地域的特性	特記 事項	交通利便性の高い住宅地域	街 路	基準方位 北 5.0 m市道	交通 施設	国定駅 北西方500m	法令 規制	(都)2中専 (60,200)	
	地域要因の 将来予測	今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、需要は堅調だと予測される。景気は改善 傾向に有り、利便性の良好な地域の地価の上昇傾向は続くと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	方位		0.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 25,400 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	同一需給圏は伊勢崎市の市街地及びその周辺の圏域で整然とした戸建住宅が中心の地域。需要者は伊勢崎市在住者が多 いが市外からの需要も有る。県内経済は回復傾向に有り不動産需要も堅調に推移しているが利便性居住環境により地価 の二極化傾向は顕著となっている。その中で利便性等が良好な地域の需要は継続的に推移しており地価は上昇傾向を示 している。市場の中心の価格帯は土地が400～600万円前後、新築戸建で2000～3000万円前後。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。収 益価格は、基準地の存する地域が戸建住宅中心の地域であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域で あるため求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので比準価格を採用 し、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 規 準 と し た 価 格	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 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 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 -2.0 環境 +5.0 行政 0.0 その他 0.0
	伊勢崎(県)-16									
	前年指定基準地の価格 26,600 円/㎡	[100.8] 100	100 [102.0]	100 [103.9]	[100.0] 100	25,300				
(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 25,200 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るが不確定要素も存在。伊勢崎市の人口 は微減・横這い傾向で利便性住環境等が良好な住宅地への需 要は堅調に推移。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と 同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]	近隣地域の地域要因の変動は特に無いが良好な居住環境によ り地価は上昇傾向を示している。				
					[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 %									

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
伊勢崎(県)-22	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	8,080,000 円	1 m ² 当たりの価格	27,400 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]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		伊勢崎市境字町並 4 7 6 番 4				地積 (㎡)	295 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 住居 (60 , 200)			
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅、店舗等が混在する既成の住宅地域		西5.5m市道	水道	境町 600m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 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 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 ㎡程度、形状 長方形							
	地域の特性	特記事項	店舗等も見られる旧来からの住宅地域。		街路 基準方位北 5 . 5 m市道	交通施設	境町駅 南方600m		法令 規制	1 住居 (60 , 200)		
	地域要因の将来予測		一般住宅、店舗等が混在する既成の住宅地域であり、当面は現状のまま推移し、地価は弱含み傾向にて推移して行くものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 27,400 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 7,170 円/㎡										
	原価法	積算価格 / 円/㎡										
	開発法	開発法による価格 / 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市の内、旧境町内の住宅地域である。需要者は伊勢崎市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心である。居住環境や利便性等が良好な地域の需要は堅調で、それ以外の地域の需要は弱いという二極化傾向が目立つ。近隣地域は一般住宅のほかには店舗等が混在する旧来からの住宅地域で、需要は弱い。売買の中心価格帯は土地 1 , 0 0 0 万円前後、新築住宅 3 , 0 0 0 万円前後であり、規模品等によりばらつきがある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格は、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、収益価格を参酌するに留め、代表標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 伊勢崎-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	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 +1.0 交通 -4.0 環境 +23.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格 32,000 円/㎡	[100.0] 100	[100] [101.0]	[100] [118.1]	[102.0] 100	27,400						
(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) 対象基準地の前年の標準価格等の変動率	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 27,700 円/㎡			価格形成要因の変動状況	一般的な要因 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 円/㎡				地域要因 一般住宅のほかには店舗等が混在する旧来からの住宅地域であり、特筆すべき地域要因の変化は見られず、需要は弱い。							
	公示価格				個別的要因 特筆すべき個別的要因の変動はない。							
変動率		年間 -1.1 %	半年間 %									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社武井清不動産鑑定事務所
伊勢崎(県)-23	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	6,820,000 円	1 m ² 当たりの価格	13,400 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]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		伊勢崎市境小此木字南塚越 5 3 6 番 2				地積 (㎡)	509 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況			「調区」 (70, 200)			
	1:2	住宅 W1	農家住宅、一般住宅 が点在する周囲に農 地の多い住宅地域	北6m市道	水道	境町 2.1km			(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 100 m、西 150 m、南 60 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 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	周囲に農地が多く見られる 市街化調整区域内の住宅地 域。	街 路	基準方位北 6 m市道	交通 施設	境町駅 南西方2.1km		法令 規制	「調区」 (70, 200)		
	地域要因の 将来予測	農家住宅、一般住宅が点在する市街化調整区域内にあり、周囲には依然として農地が多く見られる。市街化調整区域としての行政的制約が強いため、当面は現状のまま推移し、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 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			13,400 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	同一需給圏は伊勢崎市郊外の住宅地域である。圏内の需要者は伊勢崎市に在住または勤務する自己住居を目的とする個人が中心であり、居住環境や利便性等によって需要の強弱が見られる二極化傾向が顕著である。近隣地域は周囲に農地が多く見られる市街化調整区域内の住宅地域で、需要者は地縁性を有する者等が中心となるため需要は弱い。売買の中心価格帯は土地 7 0 0 万円前後、新築住宅 2 , 0 0 0 ~ 3 , 0 0 0 万円程度であり、規模品等によりばらつきがある。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については賃貸市場の熟成度が低く、賃貸需要が見込めないため適用することができなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、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 伊勢崎-7		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 +38.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 18,200 円/㎡		[99.5] 100	[100] [100.0]	[100] [135.3]	[100.0] 100	13,400					
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号 伊勢崎(県)-3		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 -2.0 交通 +2.0 環境 +92.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 26,500 円/㎡		[100.0] 100	[100] [103.0]	[100] [191.9]	[100.0] 100	13,400					
(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 13,600 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形 成	[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] 市街化調整区域内の住宅地域で周囲には依然として農地が多く見られ、特筆すべき地域要因の変化は見られず、需要は弱い。							
	変動率 年間 -1.5 % 半年間 %				[個別的 要 因] 特筆すべき個別的要因の変動はない。							

鑑 定 評 価 書 （令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日提出
伊勢崎(県)-24 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	
伊勢崎(県)-24	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士	石川 直美
鑑定評価額		10,300,000 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 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 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		伊勢崎市茂呂町二丁目3539番7				地積 (㎡)	226 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		1 中専 (60, 200)			
	1:2	住宅 W2	一般住宅が建ち並び区画整理済の住宅地域		北西6m市道		水道、ガス、下水	剛志 1.4km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 100 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 10.5 m、奥行 約 21.5 m、規模				226 ㎡程度、形状 ほぼ整形						
	地域的特性	特記事項	店舗、幹線道路に近く、生活・交通利便性の高い地域		街路	基準方位 北 6.0 m市道	交通施設	剛志駅 北西方1.4km		法令規制	1 中専 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、需要は堅調だと予測される。景気は改善傾向に有り、利便性の良好な地域の地価の上昇傾向は続くと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(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 / 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	同一需給圏は伊勢崎市の市街地及びその周辺の圏域で整然とした戸建住宅が中心の地域。需要者は伊勢崎市在住者が多いが市外からの需要も有る。県内経済は回復傾向に有り不動産需要も堅調に推移しているが利便性居住環境により地価の二極化傾向は顕著となっている。その中で利便性等が良好な地域の需要は継続的に推移しており地価は上昇傾向を示している。市場の中心の価格帯は土地が1000万円前後、新築戸建で2500～3500万円前後である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。収益価格は、基準地の存する地域が戸建住宅中心の地域であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域であるため求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので比準価格を採用し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 伊勢崎-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	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 -26.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格 32,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [70.3]	[101.0] 100	45,500						
(9) 指定からの基準地検討	指定基準地番号 伊勢崎(県)-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 -26.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 32,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [101.0]	100 [70.3]	[101.0] 100	45,500						
(10) 対象年の標準価格等の前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 45,000 円/㎡				価格変動要因の	一般的要因 景気は回復傾向に有るが不確定要素も存在。伊勢崎市の人口は微減・横這い傾向で利便性住環境等が良好な住宅地への需要は堅調に推移。							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					地域要因 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが良好な居住環境により地価は上昇傾向を示している。							
	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。							