

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)5-1 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)5-1	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵	印
鑑定評価額		11,700,000 円		1 m ² 当たりの価格	56,000 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	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	個別
(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		伊勢崎市曲輪町 5 番 2 0 外 (伊勢崎駅周辺第一 4 街区 5 番 2 0 外)				地積 (㎡)	209 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		商業 (80, 400) 準防		
	1:1.2	店舗兼住宅 S3		低層店舗兼住宅等が 建ち並ぶ駅前の近隣 商業地域		南21m市道、 東側道	水道、 ガス、 下水	伊勢崎 250m		(その他) (地区計画等) (100, 400)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 20 m				標準的使用		低層店舗住宅併用地			
	標準的画地の形状等		間口 約 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	2 1 m市道	交通 施設	伊勢崎駅 南東方250m		法令 規制	商業 (地区計画等) (80, 400) 準防	
	地域要因の 将来予測		伊勢崎駅前の近隣商業地域で、区画整理事業の進捗により地価は横ばいからやや上昇傾向にあるが、今後の経済情勢により左右されると思料する。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	角地 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 56,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 31,300 円/㎡									
	原価法		積算価格 / 円/㎡									
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は、旧市中心部及び幹線道路沿いの近隣商業地域、商業地域、背後地等である。主な需要者は、小売り、サービス業等を営む法人や個人事業者。主に近隣住民や伊勢崎駅利用者の移動範囲を商圏とする近隣商業地域であり、店舗併用住宅を中心に戸建住宅も混在している。土地区画整理事業施行中であるため周辺地域の土地利用状況は変化の過程にある。商業地取引は個性性が強く取引数も少ないことから中心となる価格帯が見出せない状況である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		比準価格は街路条件や用途、地域類似性等の価格牽連性を認められる取引事例を採用し、事情補正、時点修正など各種補修正や要因比較を行って求めた実証的な価格である。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料の硬直性から低位に試算された。よって市場の実態を反映した比準価格を採用し、収益価格を参考に留め、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示 規 準 と し た 価 格 を	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 伊勢崎5-3		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 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 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 58,000 円/㎡		[99.8] 100	100 [100.0]	100 [107.0]	[103.0] 100	55,700					
(9) 指定 から の 検 討 基 準 地	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳 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 55,700 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]	伊勢崎市の人口は減少に転じ高齢化率は上昇傾向。商業地平均変動率の対前年比は昨年の + 0 . 1 % から + 0 . 3 % へ上昇した。					
						[地 域 要 因]	近隣地域は伊勢崎駅前の近隣商業地域で、周辺地域の道路整備事業も進捗している。					
						[個別的 要 因]	対象基準地の価格形成に影響を及ぼす個別的要因の変化はない。					
	変動率 年間 +0.5 % 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)5-2	群馬県	群馬第 1	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	26,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	44,500 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]	36,000 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		伊勢崎市今泉町二丁目9 4 4 番 9				地積 (㎡)	586 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80, 200)			
	1:1.5	営業所兼住宅 S2		小売店舗、営業所、 住宅等が混在する路 線商業地域		南15m国道	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 100 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用		低層店舗住宅併用地				
	標準的画地の形状等		間口 約 19.0 m、奥行 約 30.0 m、規模				586 ㎡程度、形状		長方形				
	地域的特性	特記 事項	市街地中心部に近い国道沿 いの路線商業地域		街 路	1 5 m国道	交通 施設	新伊勢崎駅 南方800m		法令 規制	近商 (80, 200)		
	地域要因の 将来予測		小売店舗、営業所、住宅等が建ち並び、既に商業地域として熟成しており、地域内に特段の変動要因は認められないこと から、当面の間、現状維持傾向にての推移が予測される。										
(3)	最も有効使用の判定						低層店舗住宅併用地		(4)対象基準地 の個別的要 因		ない		
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				45,400 円/㎡						
	収益還元法		収益価格				23,500 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		同一需給圏は伊勢崎市街地及びその外縁部の幹線及び準幹線道路沿いの路線商業地域、並びに市街地商業地の範囲。需 要者はロードサイドビジネスを展開する企業や事業所等の新設等を目的とした県内外の法人等が中心である。昨今は事 業用借地権による出店等が主流で、土地を取得するケースは少なく、路線商業地における土地取引は低迷している。し たがって、市場の中心となる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		周辺には賃貸物件も見られるが、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 比準価格に比して低位に試算された。一方、比準価格は同一需給圏内の沿道地域の取引事例から適切に試算されており 、説得力を有している。以上、実際の取引から得られた実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格を比較考量し 、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 伊勢崎5-3		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	-1.0 +1.0 +27.5 +2.0 0.0
	公示価格 58,000 円/㎡		[99.7] 100	[100] [100.0]	[100] [130.0]	[100.0] 100	44,500		その他	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			その他				
(10) 対象 基準地 の前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 44,500 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] 小売店舗、営業所、住宅等が建ち並び既に商業地域として熟 成しており、地域内に特段の変動要因はない。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					[個別的 要因] 個別的要因に変動はない。							

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)5-3	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	14,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	40,600 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		伊勢崎市昭和町1 6 3 0 番 1 外				地積 (㎡)	350 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80, 200)		
	1:1.5	店舗兼住宅 W2		店舗・併用住宅・住宅等が混在する県道沿いの近隣商業地域		南16m県道	水道、 ガス、 下水	伊勢崎 1.3km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 40 m、北 10 m					標準的使用	低層店舗住宅併用地				
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 23 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路 1 6 m県道		交通 施設	伊勢崎駅 東方1.3km		法令 規制	近商 (80, 200)	
	地域要因の 将来予測	中心市街地周辺部の県道沿いの混在商業地域であり、店舗等の需要の回復に伴い、地価は回復基調で推移していくものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地						(4)対象基準地の 個別的 要因	ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 41,100 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 23,700 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	同一需給圏は伊勢崎市の中心市街地周辺部に位置する商業地域。需要者は県内の事務所、店舗又は併用住宅等を目的とする法人又は個人事業者が中心である。全国的な景気の回復等により、商業地の土地需要についても回復傾向にあり、地価は横ばいからやや強含みで推移している。市場の中心となる価格帯については、取引事例が少なく取引形態も様々であることからその把握は困難である。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を多数収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、収益物件も散見されるが、地域の賃貸市場においては土地価格に見合う賃料を収受し得ないため、収益価格は低位に求められたと史料する。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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 を	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 伊勢崎5-3		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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 +2.0 環境 +36.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 58,000 円/㎡		[99.8] 100	100 [100.0]	100 [142.9]	[100.0] 100	40,500		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 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			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 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 40,600 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 人口は近年横ばい傾向で推移。緩やかな景気回復を背景に、立地の優れるエリアを中心として地価は回復傾向にある。							
	-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域] 中心市街地周辺の県道沿いの路線商業地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。							
					[個 別 的] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
伊勢崎(県)5-4 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)5-4	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	5,200,000 円	1㎡当たりの価格	57,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	48,000 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		伊勢崎市本町 4 番 1 6				地積 (㎡)	90 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		商業 (80, 400) 防火		
	1:3.5	店舗兼住宅 S5		中低層の店舗兼住宅が多い中心部の商業地域		南18m県道	水道、ガス、下水	伊勢崎 750m		(その他) (100, 400)		
(2) 近隣地域	範囲		東 40 m、西 30 m、南 50 m、北 30 m			標準的使用	中低層店舗住宅併用地					
	標準的画地の形状等		間口 約 5.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 90 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	伊勢崎市街地中心部に位置する、県道沿いの商業地域		街路	1 8 m県道	交通施設	伊勢崎駅 南方750m		法令規制 商業 (100, 400) 防火		
	地域要因の将来予測		伊勢崎市の中心商業地域であるが、郊外型店舗への顧客の流出等の影響から商況の衰退が顕著で、回復の兆しは見られない状態である。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	中低層店舗住宅併用地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 58,900 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 29,700 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		同一需給圏は伊勢崎市街地及び周辺部の商業地域である。需要者の中心は飲食店、小売店等の店舗需要を主体とした個人または地元法人である。当地域は伊勢崎市の中心商業地域であるが、郊外型店舗等への顧客流出の影響から商況の衰退が顕著である。閉鎖店舗は増加傾向で、新規出店も見られず需要は低迷している。なお、取引が少なく取引目的も多様であるため、市場の中心的価格帯は把握困難である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は自用の店舗兼住宅が中心で、賃貸市場が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こと等から収益価格は比準価格に比して低位に試算された。一方、比準価格は伊勢崎市の商業地に位置するものを中心に規範性の高いものを採用して試算されており説得力を有する。よって、実証的な比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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 58,100 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 伊勢崎5-3 公示価格 58,000 円/㎡ 変動率 年間 -0.5 % 半年間 -0.3 %				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。						
	[地域要因] 商況の衰退が顕著な中心商業地域であるが、特段の地域変動要因は見られない。											
	[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	たつき不動産鑑定士事務所
伊勢崎(県)5-5	群馬県	群馬第 1	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	48,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	57,300 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]	46,000 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		伊勢崎市連取本町 1 2 9 番 1 3				地積 (㎡)	838 ()	法令上の規制等				
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		近商 (80, 200)			
	1:1.5	事務所 S1		低層の店舗、事務所 等が建ち並ぶ路線商業 地域		南18m県道	水道	伊勢崎 1.7km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 130 m、西 250 m、南 50 m、北 20 m				標準的使用		低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 32.0 m、規模				800 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 事項	小規模店舗を中心に事務所、 スーパー等の見られる県 道沿いの路線商業地域		街 路	1 8 m県道	交通 施設	伊勢崎駅 南西方1.7km		法令 規制	近商 (80, 200)		
	地域要因の 将来予測		店舗、事務所等の連坦する市街地中心部に近い路線商業地域であるが、現状維持傾向にての推移が予測される。景気の回復や背後住宅地の堅調な需要を背景に、地価はやや上昇傾向にて推移。										
(3)	最有効使用の判定		低層店舗地				(4)対象基準地の 個別的要因		ない				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				58,400 円/㎡						
	収益還元法		収益価格				28,300 円/㎡						
	原価法		積算価格				/ 円/㎡						
	開発法		開発法による価格				/ 円/㎡						
(6)市場の特性	同一需給圏は伊勢崎市街地及びその外縁部の幹線及び準幹線道路沿いの路線商業地域、並びに市街地商業地の範囲。需要者はロードサイドビジネスを展開する企業や事業所等の新設等を目的とした県内外の法人等が中心である。昨今は事業用借地権による出店等が主流で、土地を取得するケースは少なく、路線商業地における土地取引は低迷している。したがって、市場の中心となる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	周辺には賃貸物件も見られるが、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、収益価格は比準価格に比して低位に試算された。一方、比準価格は同一需給圏内の沿道地域の取引事例から適切に試算されており、説得力を有している。以上、実際の取引から得られた実証的な価格である比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 伊勢崎5-3		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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準 化補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +2.0 -3.0 +2.0 0.0
	公示価格 58,000 円/㎡		[99.7] 100	100 [100.0]	100 [100.9]	[100.0] 100	57,300		その他 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			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 56,900 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] 中心部に近い路線商業地域で、店舗等の連坦性、背後住宅地 が有する豊富な顧客層に支えられ需要は底堅い。							
	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。							

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)5-6 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)5-6	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	石川 直美
鑑定評価額		31,800,000 円		1㎡当たりの価格	53,300 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]	42,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに 「住居表示」等		伊勢崎市連取町3 0 6 2 番 1 7				地積 (㎡)	596 ()	法令上の規制等					
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況	供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		準工 (60, 200)				
	1.5:1	店舗、事務所兼住宅 R C 3		店舗、営業所、飲食 店等が混在する路線 商業地域		西22m市道	水道	伊勢崎 2.8km		(その他)				
(2) 近 隣 地 域	範囲		東 30 m、西 50 m、南 360 m、北 230 m				標準的使用		中高層店舗兼住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 596 ㎡程度、形状 ほぼ整形											
	地域的特性	特記 事項	低層店舗と中高層店舗兼住 宅地等が混在する交通量の 多い幹線道路沿いの地域。		街 路	2 2 . 0 m市道	交通 施設	伊勢崎駅 南西方2.8km		法令 規制	準工 (60, 200)			
	地域要因の 将来予測		交通量の多い幹線道路沿いの路線商業地域で繁華性も有り地価は上昇傾向で推移するものと予測される。											
(3) 最有効使用の判定		中高層店舗兼住宅地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	ない					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 54,400 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 32,800 円/㎡											
	原価法		積算価格 / 円/㎡											
	開発法		開発法による価格 / 円/㎡											
(6) 市場の特性		同一需給圏は伊勢崎市全般の既成商業地域及び幹線道路及びその背後の商業地域。需要者の中心は伊勢崎市及び周辺市町村の中規模法人または個人等である。郊外では大規模ショッピングセンターや多種店舗の集積が見受けられ商圏を形成し集客効果を得ているため、需要は堅調であり、地価は上昇傾向を示している。使用目的、規模により取引価格が異なるため、市場の中心となる価格帯には幅があり見出せない。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		賃貸用と自用の店舗、事務所ビル等が混在する路線商業地域であり、収益物件も期待出来る地域である。伊勢崎市中心街の商業地域であるが賃貸市場の成熟はやや低い地域であるため収益価格は低位となった。自用物件としての売買も見受けられるので、比準価格を重視するが、収益価格も充分に関連づけ、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 伊勢崎5-3		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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +6.0 -1.0 +4.0 0.0
	公示価格 58,000 円/㎡		[99.8] 100	100 [100.0]	100 [109.1]	[100.0] 100	53,100		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +6.0 -1.0 +4.0 0.0
(9) 指定基準地からの検討	指定基準地番号 伊勢崎(県)5-4		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +6.0 -1.0 +4.0 0.0
	前年指定基準地の価格 58,100 円/㎡		[99.5] 100	100 [100.0]	100 [109.1]	[100.0] 100	53,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +6.0 -1.0 +4.0 0.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 52,900 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する。利便性が良好な商業地への需要は堅調に推移している。								
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡					[地域要因] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが空室率や賃料水準等の改善が見受けられる商業地の地価は上昇傾向に有る。								
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 %													