

鑑 定 評 価 書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 10日提出
安中(県)-1 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
安中(県)-1	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	7,530,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,100 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)路線価又は倍率	[令和 8年 1月] 1.1 倍	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	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		安中市安中二丁目字地尻 2 4 9 6 番 9 「安中 2 - 2 - 2 5」				地積 (㎡)		250 ()	法令上の規制等		
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用 の状況		接面道路の状況		供給 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 2 中専 (60, 200)	
	1:1.2	住宅 W2		中規模一般住宅が建 ち並ぶ住宅地域		南西6m市道		水道、 下水	安中 2.8km		(その他)	
(2) 近 隣 地 域	範囲		東 230 m、西 100 m、南 50 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 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	市役所に近接する住宅地域		街 路	基準方位北、 6 . 0 m市道		交通 施設	安中駅 南西方2.8km		法令 規制	(都) 2 中専 (60, 200)
	地域要因の 将来予測		当該地域は住環境、利便性が良好な住宅地として成熟しており、安中市役所の庁舎移転及び西毛広幹道の進展による期待感が高まっている。これら地域要因の変化から地価は安定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 +4.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格			30,100 円/㎡						
	収益還元法		収益価格			15,400 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			同一需給圏は安中市内の住宅地域である。需要者は安中市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。生活利便性が良好な市街地の既成住宅地域であり安中市内では人気が高い。安中市役所移転及び西毛広幹道の進捗による地域要因の変化が見られる地域でもある。土地は250㎡程度で800万円前後、新築戸建住宅は2,000万円前後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、賃貸市場では土地価格に見あう賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。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、収益価格は参考にとどめ、前年価格との均衡に留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公 示 規 格 の 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 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 30,000 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 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 景気は緩やかな改善基調にあるものの、本市は県平均と比較して総人口の減少率が高く、投資対象となる不動産は限定的である。						
						[地 域 要 因] 安中市役所の庁舎移転及び西毛広幹道の整備の進展に伴い、地域要因に変化が認められる。						
						[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。						
			変動率	年間	+0.3 %	半年間	%					

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 8 年地価調査 ）

令和 8年 7月 10日提出
安中(県)-2 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
安中(県)-2	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額	4,110,000 円		1 ㎡当たりの価格	5,000 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 8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		安中市松井田町高梨子字平 1 2 6 4 番 2 外				地積 (㎡)	822 ()	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)	
	1.5:1	住宅 W2		農家住宅と一般住宅 が混在する農村集落 地域		南西6m市道	水道	西松井田 2.8km		(その他)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 120 m、西 250 m、南 50 m、北 40 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 35.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 800 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	山間部に位置する過疎化傾 向の農家集落地域		街 路	基準方位北 6.0 m市道	交通 施設	西松井田駅 北東方2.8km		法令 規制	(都) (70, 200)
	地域要因の 将来予測		山間部の農家集落地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。過疎化等を背景に住宅需要は弱く、今後も現状の 土地利用を維持しつつ、地価は下落傾向で推移するものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 			

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出
安中(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
安中(県)-3	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	4,140,000 円	1㎡当たりの価格	20,000 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		安中市磯部一丁目字二本木58番1「磯部1-1-1-35」				地積(㎡)	207	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住居(60,200)
	1:2	住宅W2		中規模一般住宅を中心に、駐車場等の介在する既成の住宅地域		南4.5m市道	水道	磯部520m	(その他)(60,180)	
(2)近隣地域	範囲		東130m、西150m、南60m、北100m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口約11m、奥行約18m、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、市道4.5m	交通施設	磯部駅北西方520m	法令規制	(都)2住居(60,180)
	地域要因の将来予測		温泉地に近接する住宅地であるが、その波及効果は乏しく、周辺環境に大きな変化は認められない。このため、利用の現況は当面、現状維持傾向で推移し、地価は弱含みで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20,000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		同一需給圏は安中市及び周辺市町村に存する住宅地域である。需要者は当該需給圏に在住又は勤務する自己居住目的の一次取得者が中心であり、圏外からの転入は少ない。磯部温泉に近接するものの、その波及効果は限定的で、市街地から遠隔にあり利便性にやや難が認められることから、需要は弱含みである。市場の中心的な価格帯は、土地は300㎡程度で500万円～600万円程度、新築住宅を含む場合は2,000万円前半である。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		市街地から遠隔にある住宅地域であり、賃貸需要が乏しく、かつ画地規模も小さいことから、収益還元法の適用は現実的でなく、収益価格は試算しない。居住の快適性を重視する住宅地域では、取引価格を指標として価格形成がなされるのが一般的であるため、実証的かつ市場性を反映した比準価格を採用し、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)公示価格を標準とした	■代表標準地 □標準地 標準地番号 安中-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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 +4.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 30,000円/㎡		[100.3] 100	100 [104.0]	100 [151.7]	[105.0] 100	20,000			
(9)指定からの検討基準地	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 20,200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 円/㎡ 公示価格				価格変動要因の形成	[一般的要因]	景気は緩やかな改善基調にあるものの、本市は県平均と比較して総人口の減少率が高く、投資対象となる不動産は限定的である。			
	変動率 年間 -1.0% 半年間 %					[地域要因]	温泉街に近接するものの、その波及効果は限定的であり、需要は弱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。			

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
安中(県)-4	群馬県	第２	氏名	不動産鑑定士 茂原 太年
鑑定評価額	5,310,000 円		1㎡当たりの価格	20,500 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 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		安中市板鼻字稲荷木 1 3 9 0 番 2				地積 (㎡)	259 ()	法令上の規制等	
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用 の状況	接面道路の状況	供給 処理施設 状況	主要な交通施設との 接近の状況		(都) 2 中専 (60, 200)		
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅を中心に農 家住宅が介在し、農 地も見られる住宅地 域	南4.3m市道	水道、 下水	安中 2.1km		(その他) (60, 172)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 30 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 15 m、奥行 約 18 m、規模		270 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	一般住宅や農家住宅が建ち 並び緩傾斜地勢の住宅地域	街 路	基準方位 北 4 . 3 m市道	交通 施設	安中駅 北東方2.1km	法令 規制	(都) 2 中専 (60, 172)	
	地域要因の 将来予測	当該地域は丘陵地勢の既成住宅地域で、特段の変動要因も認められないが、周辺地域の地価回復等もあり、需要は改善傾向にある。当面は、現状維持傾向で推移すると予測する。								
(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 			

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
安中(県)-5	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	3,850,000 円	1㎡当たりの価格	8,850 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]	円/㎡
(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		安中市松井田町五料字平4 5 9 番				地積 (㎡)	435 ()	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	一般住宅、農家住宅、 店舗兼住宅等が混 在する住宅地域	北東6.5m市道	水道	西松井田 1.9km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 160 m、南 20 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 18 m、奥行 約 20 m、規模		360 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 事項	松井田地区西部の住宅地域	基準方位北 6 . 5 m市道	交通 施設	西松井田駅 北西方1.9km	法令 (都) (70, 200) 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) 最も有効使用の判定	戸建住宅地					(4)対象基準地の 個別的な 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 8,850 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	同一需給圏は安中市の旧松井田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及び地縁関係者。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需要は低迷。市場での中心価格帯は画地規模360㎡程度で土地は300万円程度、新築の戸建住宅は2,500万円程度である。											
(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 価格 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 安中-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 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 +84.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 17,000 円/㎡	[99.2] 100	100 [102.0]	100 [187.6]	[100.5] 100	8,860						
(9) 指定 から の 検 討	指定基準地番号 富岡(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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.5 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -1.0 環境 -13.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 7,850 円/㎡	[98.1] 100	100 [101.5]	100 [86.1]	[100.5] 100	8,860						
(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 9,000 円/㎡		価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 景気は回復傾向にあるが先行き不透明。西毛地区の中核都市 [要 因] 。人口は減少傾向。旧郡部を中心に過疎化が進行。								
	-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] 一般住宅、農家住宅、店舗兼住宅等が混在する住宅地域で、 [要 因] 需要は低迷。特に大きな変動はない。								
	変動率 年間 -1.7 % 半年間 %			[個別的] 個別的な要因に変動はない。								

鑑 定 評 価 書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 10日提出
安中(県)-6 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
安中(県)-6	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	3,880,000 円		1 m ² 当たりの価格	17,900 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 7 日	(6)路線価	[令和 8 年 1 月] 路線価又は倍率	円/m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 8 年 6 月 18 日	(5)価格の種類	正常価格		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		安中市松井田町新堀字社宮司 3 0 1 番 3 外				地積 (㎡)	217 ()	法令上の規制等			
	形状	敷地の利用の現況		周辺の土地の利用の状況		接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(都) 1 住居 (60, 200)		
	台形 1:1.2	住宅 W2		中学校に近い一般住宅を中心とする地域		南5.5m市道	水道	西松井田 700m		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 240 m、西 70 m、南 30 m、北 20 m					標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 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	松井田地区中心部西側の住宅地域		街路	基準方位北 5.5 m市道	交通施設	西松井田駅 東方700m		法令規制	(都) 1 住居 (60, 200)	
	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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 17,900 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	同一需給圏は安中市の旧松井田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及び地縁関係者。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低迷。市場での中心価格帯は画地規模 2 0 0 ㎡程度で土地は 4 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は 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	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、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 安中-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	地域要因	街路 +1.0	
	公示価格 30,000 円/㎡		$\frac{100.0}{100}$	$\frac{100}{104.0}$	$\frac{100}{165.8}$	$\frac{103.0}{100}$	17,900		交通 0.0		交通 +1.0	
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +62.5	
									画地 +4.0		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 18,200 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。西毛地区の中核都市。人口は減少傾向。旧郡部を中心に過疎化が進行。						
	-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					地域要因 中学校に近い一般住宅を中心とする住宅地域で、需要は低迷。特に大きな変動はない。						
	公示価格 円/㎡					個別的要因 個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	-1.6 %	半年間		%						