

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	荻原不動産鑑定事務所
渋川(県)-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 荻原 松雄 印
鑑定評価額	4,820,000 円	1㎡当たりの価格	30,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月11日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和3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	渋川市半田字飛松2120番2				地積 (㎡)	158	法令上の規制等	(都)1住居 (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	渋川 3.3km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 200 m、南 260 m、北 120 m				標準の使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 158 ㎡程度、形状 ほぼ整形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北5m市道	交通施設	渋川駅3.3km	法令規制	(都)1住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	比較的安定した住宅地域で、当分の間現状を維持すると予測する。また地価水準は当面は景気動向等に左右され、現状では下落傾向にあるものと予測する。									
(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	+3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		30,500 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	対象基準地の同一需給圏は、大旨JR上越線の渋川駅や八木原駅の利用圏域の渋川市内に存する住宅地域である。土地需用者は渋川市内に居住又は勤務を希望する住宅地購入目的者が中心と判断される。最近の社会経済情勢等を反映して不動産市場は低迷傾向にあると認められる。不動産市場での需要の中心となる価格帯は、土地で600万円前後、新築戸建物件は土地建物で合計2,000万円前後と考えられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象近隣地域は戸建住宅を中心として共同住宅も介在し農地も残る地域であるが、居住のための自己使用目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性が重視される地域である。また、同一需給圏内の類似地域から直近の多数の規範性のある取引事例を収集して比準したので、比準価格の実証力や説得力は高いと判断される。したがって、比準価格を重視し、代表標準地の価格から検討した価格を踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	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	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 0.0 交通 +7.0 環境 +16.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	渋川-2	[99.7] 100	100 [103.0]	100 [124.1]	[103.0] 100	30,500	標準化補正			
(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	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			
(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 30,800 円/㎡				[一般的要因] 地方都市であり、人口は減少傾向が続いている。住宅地の地価は値頃感があるが、社会経済情勢等から不動産購買力は低下してきている。				
	-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 円/㎡				[地域要因] 市街地にやや遠い、工場周辺に農地も残る既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。				
	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	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所		
渋川(県)-2	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太	印
鑑定評価額	12,300,000 円		1㎡当たりの価格		37,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月12日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3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
(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	渋川市渋川字並木763番8外				地積(㎡)	325	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	一般住宅が多い小学校に近接した住宅地域	東5m市道	水道、ガス、下水	渋川1.8km		(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東250m、西100m、南30m、北200m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約21m、規模315㎡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	渋川駅北西方1.8km		法令規制	(都)1住居(60,200)				
	地域要因の将来予測	文教施設に近い住宅地域で需要は底堅く、当該地域の価格形成に影響を与える格別の変動要因はない。当面の間、現状を維持すると予測する。												
(3)最有効使用の判定	低層住宅地					(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 37,900 円/㎡												
	収益還元法	収益価格 17,800 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	同一需給圏は渋川市内の住宅地域一円。主たる需要者は渋川市内に在住又は通勤する30代から40代を中心とする一次取得者である。市街地中心部に比較的近い住宅地域であり、文教施設に程近く利便性が確保されていること等から相応の需要は認められる。需要の中心価格帯は土地のみ(100坪程度)で、総額1,000万円台前半、新築戸建住宅で2,000万円台中盤である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には一般住宅のほか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ため収益価格が低位に試算された。同地域の共同住宅建設は節税対策等を目的とするケースが多く、評価対象不動産の主たる需要者は自己利用目的の一時取得者層で、取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であることから、比準価格を採用し、収益価格は参考に留め、公示価格を規準とした価格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	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	渋川-2					37,900		画地	交通	0.0	環境	交通	0.0
	公示価格	38,000 円/㎡	[99.8] 100	100 [103.0]	100 [100.0]	[103.0] 100		行政	画地	+3.0	行政	環境	0.0	
								その他	行政	0.0	その他	行政	0.0	
									その他	0.0		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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通	環境		画地	行政	その他
(10)対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況の要因	[要因] 不動産市況は新型コロナウイルス感染症の影響による感染拡大又は終息の行方によりその影響は大きく異なるため、不透明な状況である。									
	前年標準価格	38,100 円/㎡			[地域] 地域要因に特段の変動要因はない。									
	-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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
	標準地番号	渋川-2												
	公示価格	38,300 円/㎡												
	変動率	年間	-0.5 %	半年間	-1.0 %									

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
渋川(県)-6	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清 印
鑑定評価額	10,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,300 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和3年6月11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	渋川市北橋町真壁字上前原1829番				地積 (m ²)	499	法令上の規制等	(都) (70,400)			
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	渋川 6.3km	(その他) (70,240)				
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西150m、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20m、奥行約25m、規模 500m ² 程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	渋川駅 南東方6.3km	法令規制	(都) (70,240)					
	地域要因の将来予測	周辺に農地が多くみられる旧郡部の住宅地域で、需要は乏しい状態が続いている。特筆すべき地域要因の変化は見られず、新型コロナウイルス感染拡大の影響も弱く、地価は当面下落傾向に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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 20,300 円/m ²				対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²						交通	0.0	交通	+6.0	
	原価法	積算価格 / 円/m ²						環境	0.0	環境	+68.0	
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²						画地	+3.0	行政	0.0	
(6) 市場の特性	同一需給圏は渋川市郊外の住宅地域で、需要者は渋川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。渋川市の人口減少率は高く、高齢化率も県平均を上回り、特に旧郡部の住宅地需要は低迷している。近隣地域は旧郡部の住宅地域で周辺に農地が多く見られ、需要は乏しい。売買の中心価格帯は土地400~1,000万円程度、新築住宅2,000~2,500万円程度で規模品等によりばらつきがあり、新型コロナウイルス感染拡大の影響は弱い。											
(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郡部の住宅地域で賃貸需要が乏しく賃貸を想定することが困難である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、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	公示価格 渋川-2	[99.7] / 100	100 / [103.0]	100 / [181.6]	[100.0] / 100	20,300		交通	0.0	交通	+6.0	
(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/m ²)	内訳	環境	0.0	環境	+68.0	
	前年指定基準地の価格 円/m ²	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[]		画地	+3.0	行政	0.0	
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	一般的な要因 渋川市は人口減少、高齢化率上昇。土地取引件数は減少、新設住宅着工戸数は減少。旧郡部の需要は弱く、コロナ禍の影響も弱い。										
	-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	地域要因 旧郡部の住宅地域で、地域要因の大きな変化はなく、地価は需要低迷を反映して下落傾向を示している。コロナ禍の影響も弱い。										
代表標準地 標準地	個別的要因 特筆すべき個別的要因の変動はない。											
標準地番号	変動率 年間 -1.5% 半年間 %											

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 氏名. Values include 渋川(県)-7, 群馬県, 群馬第1, 87不動産鑑定事務所, 片柳 華絵.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 3,180,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,450 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Values include 令和3年7月1日, 令和3年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月10日, 正常価格, 令和3年1月, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 渋川市村上字北塩川151番1内. (2) 範囲: 東200m, 西180m, 南60m, 北80m. (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 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 7,450 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は小野上地区を中心とする市郊外山麓や山間部の住宅地域で広域的な範囲に及ぶ. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 代替競争関係が認められる取引事例から得た比準価格は市場性を重視する取引価格決定の指標となるのが一般的である. (8) 公示価格: 17,300 円/㎡. (9) 指定基準地: 13,800 円/㎡. (10) 対年標準価格の検討: 変動率 年間 -1.3%, 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
渋川(県)-8	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清 印
鑑定評価額	8,990,000 円	1㎡当たりの価格	20,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月11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	渋川市赤城町津久田170番20外				地積 (㎡)	443 ()	法令上の規制等	(都) (70, 400)		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(その他)				
	1:1.5	住宅W2	一般住宅、店舗、併用住宅等の混在する県道沿いの地域	南東7m県道	水道、下水	敷島200m					
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 60 m、北 100 m		標準の使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 18 m、奥行約 25 m		規模	450㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記事項	住宅のほか店舗、併用住宅も見られる敷島駅に近い県道沿いの地域。	街路	標準方位北7m県道	交通施設	敷島駅 北東方200m	法令規制	(都) (70, 400)		
	地域要因の将来予測	敷島駅に近い県道沿いの旧態色を留めた地域で、需要は乏しい状態が続いている。特筆すべき地域要因の変化は見られず、新型コロナウイルス感染拡大の影響も弱く、地価は当面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	+3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格			20,300 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	同一需給圏は渋川市郊外の住宅地域で、需要者は渋川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。渋川市の人口減少率は高く、高齢化率も県平均を上回り、特に旧郡部の住宅地需要は低迷している。近隣地域は敷島駅に近い県道沿いの旧態色を留めた地域で需要は乏しく、売買の中心価格帯は土地400~1,000万円程度、新築住宅2,000~2,500万円程度で規模品等によりばらつきがあり、新型コロナウイルス感染拡大の影響は弱い。										
(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郡部の住宅地域で賃貸需要が乏しく賃貸を想定することが困難である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	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	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 -6.0 環境 -5.0 行政 -1.0 その他 0.0
	標準地番号	渋川-7	[99.2] 100	100 [100.0]	100 [86.6]	[103.0] 100	20,400				
(9) 指定基準地	指定基準地番号	沼田(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	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 -4.0 交通 -4.0 環境 0.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	17,900 円/㎡	[98.3] 100	100 [100.0]	100 [89.4]	[103.0] 100	20,300				
(10) 対年標準価格の前の	-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]	渋川市は人口減少、高齢化率上昇。土地取引件数は減少、新設住宅着工戸数は減少。旧郡部の需要は弱く、コロナ禍の影響も弱い。					
	前年標準価格	20,700 円/㎡				[地域要因]	旧郡部の住宅地域で、地域要因の大きな変化はなく、地価は需要低迷を反映して下落傾向を示している。コロナ禍の影響も弱い。				
-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	円/㎡		[個別的要因]		特筆すべき個別的要因の変動はない。				
標準地番号											
公示価格											
変動率	年間	-1.9 %	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
渋川(県)-9	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清 印
鑑定評価額	2,290,000 円	1 m ² 当たりの価格	10,100 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和3年6月11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	渋川市赤城町三原田字諏訪上116番1				地積 (m ²)	227 ()	法令上の規制等	(都) (70,400)		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況	(その他) (70,258)				
	1.5:1	住宅 W2	農家住宅、一般住宅のほか農地が混在する農村部の住宅地域	南4.3m市道	水道、下水	渋川 4.5km					
(2) 近隣地域	範囲	東 120 m、西 200 m、南 100 m、北 170 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約 17 m、奥行約 13 m、規模 220 m ² 程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	周辺には農地が多くみられる旧郡部の住宅地域。	街路	標準方位北 4.3 m市道	交通施設	渋川駅 北東方4.5km	法令	(都) (70,258)		
	地域要因の将来予測	周辺に農地が多くみられる旧郡部の住宅地域で、需要は乏しい状態が続いている。特筆すべき地域要因の変化は見られず、新型コロナウイルス感染拡大の影響も弱く、地価は当面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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 10,100 円/m ²									
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²									
	原価法	積算価格 / 円/m ²									
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²									
(6) 市場の特性	同一需給圏は渋川市郊外の住宅地域で、需要者は渋川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。渋川市の人口減少率は高く、高齢化率も県平均を上回り、特に旧郡部の住宅地需要は低迷している。近隣地域は旧郡部の住宅地域で周辺に農地が多くみられ、需要は乏しい。売買の中心価格帯は土地250～400万円程度、新築住宅2,000万円程度で規模品等によりばらつきがある。なお新型コロナウイルス感染拡大の影響は弱い。										
(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郡部の住宅地域で賃貸需要が乏しく賃貸を想定することが困難である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	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/m ²)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 +2.0
	標準地番号	渋川-7	[99.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [174.7]	[103.0] / 100	10,100	標準化補正	交通 0.0	環境 +73.0	行政 0.0
	公示価格	17,300 円/m ²						画地 0.0	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	沼田(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/m ²)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格	17,900 円/m ²	[98.3] / 100	100 / [100.0]	100 / [180.3]	[103.0] / 100	10,100	標準化補正	交通 0.0	環境 +84.0	行政 -3.0
								画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格 10,200 円/m ²		価格変動要因の	[一般的要因]	渋川市は人口減少、高齢化率上昇。土地取引件数は減少、新設住宅着工戸数は減少。旧郡部の需要は弱く、コロナ禍の影響も弱い。				
	-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/m ²				[地域要因]	旧郡部の住宅地域で、地域要因の大きな変化はなく、地価は需要低迷を反映して下落傾向を示している。コロナ禍の影響も弱い。			
	変動率	年間 -1.0 %	半年間 %			[個別的要因]	特筆すべき個別的要因の変動はない。				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社設楽総合鑑定所	
渋川(県)-10	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	設楽 篤司 印
鑑定評価額	3,960,000 円		1㎡当たりの価格	18,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月10日	(5)価格の種類	正常価格		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		渋川市北牧字不動産541番4			地積 (㎡)	212	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, 400)			
	1:1.5	住宅W2	農家・一般住宅が農地の中に散在する住宅地域	東6m市道	水道、下水	渋川 4.8km	(その他) (70, 360)				
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 180 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 17.0 m、規模 220 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	農村部の混在住宅地域	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	渋川駅 北西方4.8km	法令規制	(都) (70, 360)		
	地域要因の将来予測	農家と一般住宅のほか営業所併用も混在する農村集落で、小学校に近く生活利便性は良い。環境は安定しており、地域性の変化は見込まれない。コロナ感染症の影響で地価は下落拡大傾向だが先行きは不透明。									
(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	18,700 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	同一需給圏は子持地区を中心とする渋川市域の郊外農村部一円である。需要者の中心は渋川市域に居住又は勤務する勤労者である。最近までは景気回復傾向で需要は少し増大傾向だったが、コロナ感染症の影響で有効需要は減少している。ワクチンによるコロナ禍収束期待は上昇傾向だが、市場滞留期間は少し長期化傾向と予測する。土地は600万円前後、新築戸建住宅は2400万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	取引価格は比準価格重視で決定されている。上記比準価格は競争関係にある信頼できる事例から求めたもので信頼できる。収益価格は、画地規模が小さく競争力ある共同住宅の想定が難かしいので非適用としたが、市場は収益低水準を織り込んでおり、価格決定への影響はないと判断した。以上、快適性を重視する住宅地域なので、比準価格を採用して鑑定評価額を上記の通り決定した。なお、公示の標準地や指定基準地とは均衡を得ていると判断した。										
(8) 公示価格とした	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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	公示価格	渋川-7	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [93.6]	[102.0] 100	18,700	標準化補正	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		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	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0
	前年指定基準地の価格	渋川(県)-4	[96.4] 100	100 [100.0]	100 [72.8]	[102.0] 100	18,600	標準化補正	交通 0.0		交通 -1.0
	前年指定基準地の価格	13,800 円/㎡						環境 0.0	環境 -30.0	行政 +1.0	行政 0.0
								行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対象標準地等の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討				[要因]		一般的				
	継続	新規					[地域]				
	前年標準価格	19,000 円/㎡					[個別的要因]				
	-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						[要因]				
	代表標準地	標準地					[要因]				
	標準地番号						[要因]				
	公示価格	円/㎡					[要因]				
	変動率	年間 -1.6 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	武井不動産鑑定事務所
渋川(県)-11	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 輝雄 印
鑑定評価額	7,450,000 円		1㎡当たりの価格	28,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3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3年4月20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	渋川市伊香保町伊香保字甲ノ外野353番13外				地積(㎡)	266	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) (その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南100m、北100m 標準的使用 戸建住宅地				標準的画地の形状等	間口約18.0m、奥行約14.8m、規模266㎡程度、形状長方形			
(3) 最有効使用の判定	地域的特性	特記事項	伊香保小学校周辺の住宅地域。	街路	基準方位、北5.5m市道	交通施設	渋川駅西方8.6km	法令(都)1中専(60,200) 規制		
	地域要因の将来予測	伊香保地区の令和3年3月末の年間人口減少率は-3.1%と市平均-1.2%に比して大きい。地域の住宅地取引は皆無、需要低下が著しい。昨年度の-4.8%の下落を踏まえ、更に下落拡大と判断した。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	28,000 円/㎡		(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0			
	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	伊香保地区の令和3年3月末現在の人口は2,625人、世帯数は1,416となっている。世帯数は-2.2%で、市全体の+0.5%と逆の方向を示している。伊香保地区における住宅地取引は昨年後半から見当たらないため、渋川市内の広域的な類似地域における土地取引価格との比較検討を行ったが、割高な印象下にある。山岳温泉地域における観光関連需要、地域勤労者の住宅地需要、リゾート需要、コロナ禍の移住需要等いずれも低迷状態が続いている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	過去事例における地域地価水準、周辺公示価格との過去の価格推移、現時点におけるバランス等、また、広域的な見地からする渋川市内の郊外住宅地事例との比準作業を行うことにより、できる限り市場価格を追い求めた。一方、収益価格は適切な賃貸資料が得られないため、求め得なかった。比準価格の精度に不満が残るが、過去の評価経緯等も尊重し、本件比準価格をもって、本件鑑定評価額と決定した。規準価格は代表標準地との地域格差が大きく精度劣る。									
(8) 公示価格とした	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	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 0.0 交通 +7.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 +10.0
	公示価格	[99.7] 100	100 [103.0]	100 [131.8]	[103.0] 100	28,700	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 0.0 交通 +7.0 環境 +12.0 行政 0.0 その他 +10.0
(9) 指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	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	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規	前年標準価格	29,500 円/㎡		[要 因]	[地 域]	[個 別 的]	[要 因]	K字回復といわれる業種による景気の二極化、新型コロナウイルス感染の拡大による経済活動の抑制が続く、不透明感が続いている
	-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/㎡					
	変動率	年間	-5.1%	半年間	%					