

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)-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 輝雄
鑑定評価額	7,240,000 円		1㎡当たりの価格	34,000 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年4月13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	渋川市八木原字徳楽1065番10				地積(㎡)	213	法令上の規制等	(都) (70,200)			
	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		(その他)				
	1:1.5	住宅W2	八木原駅北東方の、農地も見られる新興住宅地域	南5.9m市道	水道	八木原850m						
(2)近隣地域	範囲	東30m、西65m、南60m、北30m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約12.0m、奥行約18.0m、規模			213㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	区画良好な戸建住宅地域	街路	基準方位、北5.9m市道	交通施設	八木原駅北東方850m	法令(都) (70,200) 規制				
	地域要因の将来予測	JR上越線八木原駅を最寄り駅とする八木原駅周辺地区内にあって、今後、駅前ロータリー整備、街区整備等が予定されていることから、事業進捗に伴い、住宅地域としての熟成が期待されている。										
(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	34,000 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	八木原、半田の周辺地域は渋川市内において、住宅需要者の最も多い地域である。渋川市南部に位置し、前橋、高崎への車での通勤圏として、また、八木原駅周辺は電車利用も可能であること。また、行幸田の郊外路線商業地への接近性も良好な点、地価水準が24,000円/㎡から35,000円/㎡、土地総額500万円から750万円という手頃な価格であることなどがその主要因となっている。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	不動産鑑定評価手法の取引事例比較法を適用、周辺の代替、競争関係にある取引事例との比準作業を行うことにより、対象基準地の正常価格にアプローチした。一方、収益還元法は対象基準地の快適性重視の住宅地としての特性を考慮、その適用を断念した。得られた比準価格を検証したところ、的確な市場価格が求められたと史料されるので、これをもって、本件鑑定評価額と決定した。なお、規準価格との均衡も保たれている。											
(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 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 +5.0 環境 +4.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	渋川-2		100	100	[103.0]	33,800					
	公示価格	37,200 円/㎡	[99.7] 100	[103.0]	[109.7]	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	[ ] 100	100	100	[ ]							
	円/㎡		[ ]	[ ]	100							
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	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	%	半年間	%							
	変動状況	[要因] 一般的 [要因] 人口減少、少子高齢化を背景にアメリカ等の高金利政策の影響を受け、物価高、円安局面が長引き、金融緩和の状況が続いている。 [地域] 八木原駅周辺地区計画による、駅ロータリー、街区整備等が予定されており、将来性の高い地域である。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。										

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社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
鑑定評価額	12,100,000 円	1㎡当たりの価格	37,100 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月11日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	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 250 m、西 100 m、南 30 m、北 200 m 標準の使用 低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 21 m、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 5 m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	文教施設に程近い住宅地域ではあるものの取引が少なく需要は弱い。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く、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	37,100 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	17,600 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は確保されているものの取引は少なく需要は弱い。需要の中心価格帯としては土地のみ(100坪程度)で、総額1,000万円前半、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	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
	標準地番号 渋川-2					37,000		地域要因
	公示価格	[ 99.5 ] / 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 103.0 ] / 100	37,200 円/㎡		その他 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	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
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100			地域要因
	円/㎡							その他
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討							価格変動状況
	継続 新規							
	前年標準価格	37,500 円/㎡						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討							
	代表標準地 標準地							
	標準地番号 渋川-2							
	公示価格	37,600 円/㎡						
	変動率	年間 -1.1 %	半年間 -1.3 %					
		[ 一般的要因 ] 新型コロナウイルス感染症拡大による一時的な停滞から回復が見られるものの、未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がある。						
		[ 地域要因 ] 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。						

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)-3	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額	12,400,000 円		1㎡当たりの価格	37,400 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月11日	(6)路線価 倍率種別	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	渋川市有馬字中井227番1				地積 (㎡)	331 ( )	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	住宅W2	中規模一般住宅のほか、病院、駐車場等も見られる住宅地域	南5.5m市道	水道、下水	渋川 2.8km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東10m、西80m、南30m、北10m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約13.0m、奥行約26.0m、規模			338㎡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5.5m市道	交通施設	渋川駅南方2.8km	法令規制	(都) (70, 200)		
	地域要因の将来予測	付近の商業施設の集積度が高まりつつある中の住宅地域でさらなる利便性の向上が期待される。地価水準は当面横這い傾向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	37,400 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	17,700 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。付近の商業施設の集積度が高まりつつある中の住宅地域で、日用品・最寄品等の販売施設や病院等が存し利便性が確保されていること等から相応の需要が認められる。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	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 +6.0 環境 -6.5 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	渋川-2	[99.5] 100	100 [103.0]	100 [99.1]	[103.0] 100	37,400	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 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 +6.0 環境 -6.5 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格		[98.9] 100	100 [103.0]	100 [99.1]	[103.0] 100	37,400	標準化補正			
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続	前年標準価格 37,400 円/㎡		価格変動要因の	[一般的要因]	新型コロナウイルス感染症拡大による一時的な停滞から回復が見られるものの、未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がある。				
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	公示価格 円/㎡			[地域要因]	付近の商業施設の集積度が高まりつつある中の住宅地域で、さらなる利便性の向上が期待される。			
	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	所属分科会名	業者名	87不動産鑑定事務所
渋川(県)-4	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵 印
鑑定評価額	3,580,000 円	1㎡当たりの価格	12,400 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	渋川市小野子字外河原1860番5				地積 (㎡)	289 ( )	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)	
	1:1.2	住宅W1	一般住宅のほかに店舗等が混在する国道沿いの住宅地域	北11m国道	水道、下水	小野上3km			
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西100m、南20m、北30m			標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等	間口約16.0m、奥行約18.0m、規模290㎡程度、形状長方形							
	地域的特性	特記事項	郊外の国道沿いの住宅地域	街路	基準方位北11.0m国道	交通施設	小野上駅東方3km	法令(都) (70,400) 規制	
	地域要因の将来予測	小野上地区の国道沿いに形成された混在住宅地域で、ロードサイド店舗も見られるが、繁華性や利便性が劣り需要は低迷している。地価は引き続き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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	12,400 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	同一需給圏は小野上地区を中心とする渋川市郊外の赤城山、榛名山、子持山、小野子山等山間を中心とする住宅地域で広域的な範囲に及ぶ。需要者の中心は小野上地区在住の一次取得者で周辺市町からの転入は殆どない。小野上地区は渋川市全域の人口の2%弱で、年間人口減少率-2.8%は、渋川市全体-1.0%との比較で高い。小野上地区の不動産市場は長期低迷し取引は殆どなく地価水準は下落傾向を継続し、中心となる価格帯を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	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。近隣地域周辺にロードサイド施設等店舗も見られるが商業背後地は質量共に小さく賃貸需要は薄いため収益価格の試算を断念した。以上から、対象基準地について市場性からアプローチした実証的な比準価格を採用し、類似の地価公示標準地を規準とした価格との均衡にも留意し、上記の通り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	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
	公示価格	16,800 円/㎡	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [135.0]	[100.0] 100	12,400		
(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
	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	12,800 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 -3.1%	半年間 %						
	変動状況	[要因] 一般的 日本そして群馬県の中央部に位置する。人口は減少傾向。旧市南部郊外の路線商業地の地価は横這い傾向。旧郡部は下落傾向。 [要因] 地域 近隣地域は国道沿いの用途混在住宅地域。地域要因に特段の変動は無く繁華性や生活利便性が弱いため、需要は低迷している。 [要因] 個別的 個別的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	株式会社サクラ不動産鑑定
渋川(県)-5	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	6,470,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	19,600 円/m <sup>2</sup>	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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	渋川市北橋町八崎字原屋敷890番6外				地積 (m <sup>2</sup> )	330	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, 240)						
	1:1	住宅 W2	農地の中に一般住宅が混在する住宅地域	東4m市道	水道、下水	渋川 2.4km								
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 50 m、南 100 m、北 150 m			標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等	間口 約 18 m、奥行 約 18 m、規模 330 m <sup>2</sup> 程度、形状 正方形												
	地域的特性	特記事項	周辺の農地も多く見られる旧郡部の住宅地域	街路	基準方位 北 4.0 m市道	交通施設	渋川駅 東方2.4km	法令	(都) (70, 240)					
	地域要因の将来予測	農地も多く見られる旧郡部の住宅地域。地域要因に特段の変動は見られない。中心市街地からも遠く需要に乏しく引き合いは殆どない。地価は依然として下落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 +2.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 19,600 円/m <sup>2</sup>												
	収益還元法	収益価格 / 円/m <sup>2</sup>												
	原価法	積算価格 / 円/m <sup>2</sup>												
	開発法	開発法による価格 / 円/m <sup>2</sup>												
(6) 市場の特性	同一需給圏は渋川市外縁部を中心とした住宅地域である。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戸建住宅や農地が存在している。コロナ禍の影響は殆ど見られないものの、市街地からの距離があり生活利便性に劣ることから新興住宅地域や旧市内と比較すると選好性に劣り需要に乏しい。需要の中心価格帯は標準的画地程度の土地で650万円前後、新築戸建住宅で2,300万円前後である。													
(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。賃貸市場の衰退により新規の賃貸事例が見出せず、賃貸需要が見込めないため収益還元法は適用を断念した。典型的需要者は市場での代替競争不動産の取引価格を重視し意思決定を行う傾向にあることから、市場の実態を反映した比準価格は実証的価格である。よって代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって上記の通り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/m <sup>2</sup> )	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	渋川-2							街路	交通	0.0	環境	+1.0	
	公示価格	37,200 円/m <sup>2</sup>	[ 99.5 ] / 100	100 / [ 100.0 ]	100 / [ 192.6 ]	[ 102.0 ] / 100	19,600	画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0	
								行政	0.0	その他	0.0			
(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/m <sup>2</sup> )	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	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			交通	0.0	環境	0.0	行政	0.0	その他
	円/m <sup>2</sup>							画地	0.0	行政	0.0			
								その他	0.0					
(10) 対年の検討	-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 ] 人口は減少、土地取引件数は前年同様。選好性の高い地域の取引は安定し取引価格は概ね横ばい。旧郡部は需要低迷にて引き続き下落。								
	前年標準価格	19,900 円/m <sup>2</sup>				[ 地域要因 ] 旧郡部の住宅地域で、地域の選好性に劣り、需要は低迷。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。								
	-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	円/m <sup>2</sup>												
	公示価格	円/m <sup>2</sup>												
	変動率	年間	-1.5 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 渋川(県)-6, 群馬県, 群馬第1, 株式会社サクラ不動産鑑定.

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. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Contains detailed analysis of land characteristics, comparison methods, and market conditions. Includes specific data like 19,700 円/m² and 37,200 円/m².

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
渋川(県)-7	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵 印
鑑定評価額	3,100,000 円	1㎡当たりの価格	7,250 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	渋川市村上字北塩川151番1内				地積 (㎡)	427 ( )	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, 300)						
(2) 近隣地域	範囲	東200m、西180m、南60m、北80m			標準的使用	戸建住宅地							
(3) 最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約19.0m、奥行約23.0m、規模430㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	小野上地区の山間部に位置する傾斜地勢の住宅地域	街路	基準方位北5.0m市道	交通施設	小野上温泉駅北西方500m	法令規制	(都)部分的に(土砂災害警戒区域) (70, 300)
	地域要因の将来予測	小野上地区西端に位置する傾斜地勢の住宅地域で需要は低迷している。地価は依然として下落傾向を継続すると予測される。											
	(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	7,250 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	同一需給圏は小野上地区を中心とする渋川市郊外の赤城山、榛名山、子持山、小野子山等山間を中心とする住宅地域で広域的な範囲に及ぶ。需要者の中心は小野上地区在住の一次取得者で周辺市町からの転入は殆どない。小野上地区は渋川市全域の人口の2%弱で、年間人口減少率 -2.8%は、渋川市全体 -1.0%との比較が高い。小野上地区の不動産市場は長期低迷し取引は殆どなく地価水準は下落傾向を継続し、中心となる価格帯を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	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。近隣地域は山間部の住宅地域であり賃貸市場は未成熟で新規の賃貸事例を収集することが出来なかったため収益価格の試算を断念した。以上から、市場性を重視する比準価格を採用し、類似の地価公示標準地を規準とした価格並びに指定基準地と比準した価格との検討を踏まえ、上記の通り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	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
	公示価格	[99.4]	100	100	[100.0]	7,250		交通	0.0	環境	0.0	行政	+128.0
(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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+5.0
	前年指定基準地の価格	[96.9]	100	100	[100.0]	7,260		交通	0.0	環境	0.0	行政	+2.0
(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	7,350 円/㎡		変動状況の要因	[要 因] 一般的 日本そして群馬県の中央部に位置する。人口は減少傾向。旧市南部郊外の路線商業地の地価は横這い傾向。旧郡部は下落傾向。					
	-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] 近隣地域は傾斜地勢の農村域で地域要因の変動は見られず、市場は低迷している。					
	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。							

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	
渋川(県)-8	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	8,730,000 円		1㎡当たりの価格	19,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			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30m、西30m、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18m、奥行約25m、規模450㎡程度、形状ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	街路	基準方位北7.0m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	敷島駅にほど近い県道沿線の地域で地域要因に特段の変動は見られない。中心市街地からも遠く需要に乏しく引き合いは殆どない。地価は依然として下落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	+3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		19,700 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	同一需給圏は渋川市外縁部を中心とした住宅地域である。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敷島駅に近く戸建住宅や併用住宅、農地が存在している。コロナ渦の影響は殆ど見られないものの、市街地からの距離があり生活利便性に劣ることから旧市内の住宅地と比較すると選好性に劣り需要に乏しい。需要の中心価格帯は300㎡程度の土地で600万円前後、新築戸建住宅で2,200万円前後である。										
(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。賃貸市場の衰退により新規の賃貸事例が見出せず、賃貸需要が見込めないため収益還元法は適用を断念した。典型的需要者は市場での代替競争不動産の取引価格を重視し意思決定を行う傾向にあることから、市場の実態を反映した比準価格は実証的価格である。よって類似標準地及び指定標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって上記の通り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	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0
	標準地番号	渋川-7		100	100	100	19,700	標準化補正	交通 0.0	環境 -4.0	環境 -7.0
	公示価格	16,800 円/㎡	[ 99.4 ] / 100	[ 100.0 ]	[ 87.5 ]	100		画地 0.0	行政 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(9) 指定からの検討	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/㎡)	内訳	街路 0.0	地域要因	街路 -4.0
	前年指定基準地の価格	17,300 円/㎡	[ 98.3 ] / 100	[ 100.0 ]	[ 89.4 ]	100	19,600	標準化補正	交通 0.0	環境 0.0	交通 -4.0
								画地 0.0	行政 0.0	環境 0.0	行政 -3.0
								その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0	その他 0.0
(10) 対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因	[ 一般的要因 ] 人口は減少、土地取引件数は前年同様。選好性の高い地域の取引は安定し取引価格は概ね横ばい。旧郡部は需要低迷にて引き続き下落。					
	前年標準価格		20,000 円/㎡			[ 地域要因 ] 旧郡部の既存住宅地域で、地域の選好性に劣り、需要は低迷。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。					
	-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		円/㎡								
	変動率	年間	-1.5 %	半年間							



鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 渋川(県)-9, 群馬県, 群馬第1, 株式会社サクラ不動産鑑定.

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)路線価又は倍率. Includes dates and evaluation conditions.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Contains detailed reasoning for the valuation, including location, area, and market characteristics.

鑑定評価書 (令和5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, 株式会社設楽総合鑑定所. Includes rows for 渋川(県)-10, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 設楽 篤司.

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. Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年6月10日, 更地としての鑑定評価, 令和5年7月7日, 正常価格, 令和5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) to (10). (1) 所在地: 渋川市北牧字不動堂541番4. (2) 範囲: 東100m, 西100m, 南100m, 北180m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (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. (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. (8) 公示価格とした: 代表標準地 標準地, 公示価格. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準価格等: 前年標準価格, 標準地, 公示価格, 変動率.

