

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社海老沼不動産鑑定
渋川(県)-1	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 海老沼 宏次
鑑定評価額	7,310,000 円	1㎡当たりの価格	34,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月4日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月4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	八木原 850m	(その他) (80, 200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 65 m、南 60 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 12.0 m、奥行約 18.0 m、規模 220㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記事項	区画整然とした住宅地域	街路	基準方位北 5.9m市道	交通施設	八木原駅 北東方850m	法令規制	(都) (70, 200)	
(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 二方路 +3.0 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	34,300 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南部及び吉岡町に存する価格中位の住宅地域である。需要の中心は、自己用住宅の取得を目的とする30～40代程度の市内ないし周辺市町村在住の勤労者が中心である。八木原駅周辺の整備が進む中、同エリアの住宅需要は高まっている一方で、相対的に価格が安い半田地区の需要も高い。市場の中心価格帯は土地で500万円～1,000万円程度、新築戸建住宅は2,000万円以下程度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	比準価格は価格牽連性を有する多数の取引事例が得られ、実証性のある価格である。収益還元法は、周辺地域は自用の戸建住宅が中心であり賃貸需要に乏しいことから、同手法の適用を見送った。基準地は低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域内であり、周辺地域の取引動向が価格形成に影響を与えていることから、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	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 +5.0 環境 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 36,900 円/㎡	[ 99.7 ] / 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 108.2 ]	[ 104.0 ] / 100	34,300	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 +3.0 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/㎡)	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 +5.0 環境 +3.0 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 +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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0
(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	前年標準価格 34,000 円/㎡			[ 要 因 ] 一般的 人口減少に伴い土地需要は減少傾向にある。前橋方面への接近性や商業集積性の高さから、市南部の土地需要が相対的に高い。			[ 要 因 ] 地域 八木原駅周辺整備の期待度が高まっている。		
	-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/㎡	[ 要 因 ] 個別的 本年より、道路付けを二方路と判断した。					
変動率	年間 +0.9 %	半年間 %								



# 鑑定評価書 (令和6年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	近藤総合鑑定事務所
渋川(県)-3	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 近藤 仁
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6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月5日	(6)路線価	[令和6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6年6月10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25.0m、規模 330㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	商業地域背後の住宅地域	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	開発の進む市域南部にあり、生活利便性や周辺街路事情に恵まれ人気の高い住宅地域である。標準的使用は当面現状並で推移と予測。地価水準は今後も堅調さを増していくものと予測。												
(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	16,500 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	同一需給圏は渋川市近郊の住宅地域の圏域。需要者は渋川市や周辺町村在住・在勤のファミリー層が大半。市街地近郊の新興住宅地域であるが、周辺での店舗増等による利便性の向上や周辺街路整備等が好感され人気の高い地域で、需要は根強いものがある。土地は1,200万円程度が取引の中心。新築の戸建住宅は2,500万円程度が取引の中心。													
(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介在しているが、収益価格は賃貸市場が成熟しておらず、また、収益性よりも居住の快適性を重視する住宅地域でもあることから、元本と果実との間にみられる相関関係が稀薄となり、やや低位に試算されたものと考えられる。よって実証性の高い多数の取引事例から求められた比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、代表標準地との検討も踏まえ、鑑手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	0.0
	標準地番号	渋川-2							交通	0.0	環境	-7.0	行政	0.0
	公示価格	36,900 円/㎡	[ 99.7 ] / 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 98.6 ]	[ 103.0 ] / 100	37,300	画地	+3.0	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/㎡)	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 [ ]			交通		環境		行政		
(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		37,400 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/㎡							
	変動率		年間	0.0 %	半年間	%								
	価格変動要因		[ 一般的要因 ] 県北部の中心都市で交通の要衝。工業の他に温泉等の観光も主要産業。新型コロナの影響は薄れ、温泉観光客は増加している。 [ 地域要因 ] 周辺開発の進展や生活利便性の向上により需要は堅調さを増している。 [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。											

鑑定評価書 (令和6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, 87不動産鑑定事務所. Includes details for 渋川(県)-4, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 片柳 華絵.

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6年7月1日 and 令和6年6月15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. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 渋川市小野子字外河原1860番5. (2) 範囲: 東200m, 西100m, 南20m, 北30m. (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 12,100 円/m². (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) 公示価格とした: 代表標準地 標準地 標準地番号 渋川-7, 公示価格 16,600 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 対年の標準価格の検討, 前年標準価格 12,400 円/m², 変動率 年間 -2.4%, 半年間 %.

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	6,440,000 円	1㎡当たりの価格	19,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月5日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6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	渋川市北橋町八崎字原屋敷890番6外				地積(㎡)	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150m、西50m、南100m、北150m			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18m、規模			330㎡程度、形状 正方形																	
	地域的特性	特記事項	周辺部に農地も多く見られる旧郡部の住宅地域	街路	基準方位北4.0m市道	交通施設	渋川駅東方2.4km	法令(都)(70,240)規制														
	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。地価は下落傾向で推移しているが下落幅は縮小傾向にある。																				
(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	19,500 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している。渋川市全体としては経済活動に動きが見られるものの、当該地域は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/㎡)	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 +3.0	環境 +77.0	行政 0.0	その他 0.0	
	標準地番号	渋川-2					19,600															
	公示価格	36,900 円/㎡	[99.6]	100	100	[102.0]																
			100	[103.0]	[186.0]	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	19,600 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	%	変動状況	[要因] 一般的 [要因] 人口、取引件数共に減少。八木原、行幸田、有馬等一部の新興住宅の需要は堅調。既存住宅地域はやや低迷。旧郡部は引き続き下落傾向。 [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。 [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)-6	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	9,730,000 円		1㎡当たりの価格	19,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月5日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月15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	渋川市北碓町真壁字上前原1829番				地積 (㎡)	499	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) (その他) (70, 240)					
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 150 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 20 m、奥行 約 25 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形		地域的特性	特記事項	周辺部に農地も多く見受けられる旧郡部の住宅地域	街路	標準方位 北 4.0 m市道	交通	渋川駅 南東方6.3km	法令 (都) (70, 240) 規制	
(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	19,500 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している。渋川市全体としては経済活動に動きが見られるものの、当該地域は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300m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/㎡)	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 +6.0 環境 +69.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	36,900 円/㎡	[ 99.6 ] 100	100 [ 103.0 ]	100 [ 182.7 ]	[ 100.0 ] 100	19,500					
(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 [ ]	[ ] 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	19,700 円/㎡	[ 要因 ]	人口、取引件数共に減少。八木原、行幸田、有馬等一部の新興住宅の需要は堅調。既存住宅地域はやや低迷。旧郡部は引き続き下落傾向。	[ 地域 ]	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。	[ 個別 ]	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	-1.0 %	半年間	%							

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	3,070,000 円		1㎡当たりの価格	7,200 円/㎡		

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月8日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6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		渋川市村上字北塩川151番1内			地積(㎡)	427	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)					
	1:1.2	住宅W1	一般住宅と農家住宅等が混在する傾斜地勢の住宅地域	北5m市道	水道、下水	小野上温泉500m		(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								
	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少ない。地域要因の変動も少なく地価は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			0.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	7,200 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山間部の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%弱を占める。年間人口減少率は渋川市全域と比較して高いこともあり、不動産市場での取引は少ない。地価水準は下落傾向を継続しており、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、上記のとお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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格	渋川-7	[99.4]	100	100	[100.0]	7,200		交通	0.0	交通		+1.0	環境
	16,600 円/㎡		100	[100.0]	[229.3]	100		環境	0.0	行政	0.0	行政	0.0	
								行政	0.0	その他	0.0	その他	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+5.0
	渋川(県)-4		[97.6]	100	100	[100.0]	7,220		交通	0.0	交通		+2.0	環境
	前年指定基準地の価格		100	[100.0]	[167.7]	100		環境	0.0	行政	+1.0	行政	0.0	
	12,400 円/㎡							行政	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	前年標準価格		7,250 円/㎡		価格変動要因の	[要因] 一般的					
	-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			[要因] 渋川市の人口は減少傾向で高齢化率は上昇傾向。渋川市南部の商業集積エリアの地価は横這い傾向、旧郡部は下落傾向。					
	標準地番号	公示価格		円/㎡		[要因] 近隣地域は傾斜地勢の農村域で変化は少なく、人口減少等により土地需要は低迷している。								
	変動率	年間	-0.7%	半年間			[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	8,590,000 円		1㎡当たりの価格	19,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月5日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月15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	渋川市赤城町津久田170番20外				地積 (㎡)	443 ( )	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) (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	県道沿いに一般住宅のほか、店舗、併用住宅等も見られる敷島駅近くの用途混在地域	街路	基準方位北7.0m県道	交通施設	敷島駅北東方200m	法令(都) (70,400) 規制	
	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	19,400 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、農地が存している。渋川市全体としては経済活動に動きが見られるものの、当該地域は市街地からの距離があり生活利便性に劣る旧市内の住宅地と比較すると嗜好性に劣り需要に乏しい。需要の中心価格帯は300m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價格である。よって類似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 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	[ 99.4 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 87.5 ]	[ 103.0 ] 100	19,400	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	
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	沼田(県)-5 前年指定基準地の価格	[ 98.8 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 89.4 ]	[ 103.0 ] 100	19,400	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	
(10) 対象標準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[ 要因 ]	人口、取引件数共に減少。八木原、行幸田、有馬等一部の新興住宅の需要は堅調。既存住宅地域はやや低迷。旧郡部は引き続き下落傾向。			
	前年標準価格	19,700 円/㎡				[ 地域 ]	旧郡部の既存住宅地域で、地域の嗜好性に劣り、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 ]	個別的的要因に変動はない。	
標準地番号	公示価格 円/㎡								
変動率	年間	-1.5 %	半年間	%					



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)-9	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	2,220,000 円		1㎡当たりの価格	9,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月5日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月15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	渋川市赤城町三原田字諏訪上116番1				地積(㎡)	227	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)				
	1.5:1	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	(その他) (70, 258)				
(2) 近隣地域	範囲	東120m、西200m、南100m、北170m			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13m、規模230㎡程度、形状ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	周辺部に農地も多く見られる旧郡部の住宅地域	街路	基準方位北4.3m市道	交通施設	渋川駅北東方4.5km	法令(都) (70, 258) 規制			
	地域要因の将来予測	農地も多く見られる山間部の住宅地域。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 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	9,800 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の一次取得者や地縁の選好性を有するエンドユーザーが主体である。近隣地域及びその周辺は傾斜地勢で農地が多く存している。渋川市全体としては経済活動に動きが見られるが、当該地域は市街地から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。需要が乏しく、取引も少なく、内容にばらつきがあり中心価格帯は見いだせない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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 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 -1.0 環境 +71.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	16,600 円/㎡	[ 99.4 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 172.7 ]	[ 103.0 ] 100	9,840	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 +1.0 環境 +80.0 行政 -3.0 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 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 +1.0 環境 +80.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	17,000 円/㎡	[ 98.8 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 176.3 ]	[ 103.0 ] 100	9,810	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 +1.0 環境 +80.0 行政 -3.0 その他 0.0
(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	9,900 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	-1.0 %	半年間	%						
	変動状況	[ 要因 ] 一般的 人口、取引件数共に減少。八木原、行幸田、有馬等一部の新興住宅の需要は堅調。既存住宅地域はやや低迷。旧郡部は引き続き下落傾向。 [ 地域 ] 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。 [ 個別 ] 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	近藤総合鑑定事務所
渋川(県)-10	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 近藤 仁
鑑定評価額	3,840,000 円	1㎡当たりの価格	18,100 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月5日	(6)路線価	[令和6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6年6月10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	渋川市北牧字不動堂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)	(その他) (70,360)						
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南100m、北180m				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17.0m、規模220㎡程度、形状ほぼ長方形				地域的特性	特記事項	山間農村部の住宅地域	街路	標準方位北6m市道	交通施設	渋川駅北西方4.8km	法令規制	(都) (70,360)
(3) 最有効使用の判定	地域要因の将来予測	中山間地の用途混在住宅地域で、地域要因に特別な変動はみられず標準的使用は現状並にて推移と予測する。宅地の取引は少なく、需給状況は劣るので地価水準は当分微減傾向にて推移と予測する。												
	(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		18,100 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	同一需給圏は旧子持村を中心に渋川市中心外縁の山間農村部の住宅地域の圏域。需要者は渋川市域に居住又は勤務する勤労者層が中心であるが地縁性が強いと認められる。周辺都市部への転出による需要のシフト等から土地需要は低位で推移している。需要の中心となる価格帯は土地は400～500万円前後、新築戸建て住宅は建売分譲等が見当たらず把握困難である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は郊外農村部の住宅地域で、周辺に共同住宅は少ない。基準地は共同住宅を想定するには画地規模が小さく、共同住宅の想定は現実的でないため収益価格の試算は断念した。そこで、自用目的取引が主で信頼性のある取引事例により求められた実証的な比準価格を採用し、周辺類似公示地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した理由。													
(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	-1.0
	標準地番号	渋川-7	[ 99.5 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 93.1 ]	[ 102.0 ] 100	18,100	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	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	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0	
	前年指定基準地の価格	[ 97.6 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 68.6 ]	[ 102.0 ] 100	18,000	内訳	標準化補正	交通	0.0	地域要因	交通	-1.0	
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規												
	前年標準価格	18,300 円/㎡												
(10) 対年標準価格等の前	-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	-1.1 %	半年間	%										
(10) 対年標準価格等の前	一般的要因	県北部の中心都市で交通の要衝。工業の他に温泉等の観光も主要産業。新型コロナの影響は薄れ、温泉観光客は増加している。												
	地域要因	農村部の住宅地域で地域要因に特別な変動はみられず、不動産取引は少なく需給状況は見劣りする。												
(10) 対年標準価格等の前	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)-11	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	片柳 華絵 印
鑑定評価額	6,890,000 円		1㎡当たりの価格	25,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月8日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6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)					
	1.2:1	住宅W1	中規模一般住宅の見られる小学校近接の住宅地域	南東5.5m市道	水道、ガス、下水	渋川8.6km							
(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15.0m、規模270㎡程度、形状ほぼ整形											
	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	法令規制	(都)1中専(60,200)				
地域要因の将来予測	令和5年9月末の伊香保地区人口の対前年同月比は-1.1%(昨年-2.7%)で、本年は渋川市全体-1.2%(昨年-1.2%)に比して小さい。需要は低迷しているが温泉地の人流の回復が継続している。												
(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	25,900 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	伊香保地区の人口は渋川市全体と同様に減少傾向で推移している。令和5年9月末現在の人口が2,481人、世帯数は1,398戸である。人口は前年比で-1.1%、世帯数は+1.6%である。伊香保地区の人口は、渋川市総人口の約3~4%。温泉街の人流は回復を継続しており昨年からの地区内の不動産市場にやや動きが見られるようになってきた。以上から、今後も下落傾向は継続するなかにも回復の兆しが見られる。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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。近隣地域は小学校に近い傾斜地勢の住宅地域で空き家も多いことから賃貸市場は衰退しており、新規の賃貸事例を収集することが出来ず、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、代表標準地との検討を踏まえ、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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	渋川-2					25,800		交通	0.0		交通	+7.0
	公示価格	36,900 円/㎡	[99.6] 100	100 [103.0]	100 [142.3]	[103.0] 100		環境	0.0	環境	+33.0	行政	0.0
								画地	+3.0	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/㎡)	内訳	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			交通	
								環境		環境		行政	
								画地		行政		その他	
								その他					
(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		26,300 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	-1.5%	半年間	%								
	変動状況	[要因] 一般的 渋川市の人口は減少傾向で高齢化率は上昇傾向。渋川市南部の商業集積エリアの地価は横這い傾向、旧郡部は下落傾向。 [要因] 地域 温泉街背後の傾斜地勢に形成された戸建住宅地域で地域要因に変動を及ぼすような街路条件や環境条件に特別な変動はない。 [要因] 個別的 特に変動はない											