

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
渋川(県)-1 宅地-1

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	7,430,000 円	1 m ² 当たりの価格	34,900 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4日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年6月3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		渋川市八木原字徳楽 1 0 6 5 番 1 0				地積 (㎡)	213 ()	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		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、背面道	水道	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 m、奥行 約 18 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 . 9 m市道	交通施設	八木原駅 北東方850m		法令規制	(都) (70, 200)		
	地域要因の将来予測	八木原駅周辺地区内にあり、今後駅前ロータリーや街区の整備に伴い、住宅地域として熟成度を高めていくものと予測する。											
(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 二方路				+3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 34,900 円/㎡								+1.0			
	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	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 3 0 ～ 4 0 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 5 0 0 万円 ～ 1 , 0 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 2 , 3 0 0 ～ 2 , 8 0 0 万円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	■ 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	交通 +5.0			
(9) 指定からの検討	公示価格 36,600 円/㎡		[99.7] 100	100 [103.0]	100 [106.1]	[104.0] 100	34,700		環境 0.0	環境 +1.0		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				
(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 34,600 円/㎡				価格変動要因の	一般的要因	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。						
	-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	八木原駅周辺整備の期待度が高まっている。						
	変動率 年間 +0.9 % 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
渋川(県)-2 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	
渋川(県)-2	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	石川 直美
鑑定評価額	11,900,000 円		1㎡当たりの価格		36,500 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/㎡
(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	1.1 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		渋川市渋川字並木 7 6 3 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				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 15.2 m、奥行 約 21.4 m、規模 325 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	学校に近く利便性の高い住宅地域		街路	基準方位 北 5 . 0 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		今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周辺の環境の変化は少なく、現状維持で推移すると予測される。景気は改善傾向に有るが、選好性の低い地域の地価はやや下落傾向を示すと予測される。									
(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 36,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 19,700 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の市街地郊外の圏域で戸建住宅が中心の住宅地域。需要者は渋川市在住者が多く市外からの転入者は少ない。県内経済は回復傾向に有り、不動産需要も堅調に推移しているが利便性、居住環境により地価の二極化傾向が顕著となっている。市郊外は中心部に比べ需要が停滞気味で地価はやや下落傾向を示している。市場の中心となる価格帯は土地が 1 1 0 0 万円前後、新築戸建で 2 6 0 0 万円～ 3 5 0 0 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		比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。収益価格は、標準地の存する地域が戸建住宅中心の地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、やや低位に試算された。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので比準価格を重視し、収益価格を参考に留め、前年の基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公示価格	規格とした価格	□ 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	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
	指定基準地	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の検討	年標準価格等か	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[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。渋川市の人口は減少傾向であり相対的に需要が弱い住宅地の地価は下落傾向を示してる。 [地域要因] 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが選好性の弱い地域の地価は未だ下落傾向に有る。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
		■ 継続 □ 新規										
		前年標準価格 36,600 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 渋川-2												
公示価格 36,600 円/㎡												
変動率 年間 -0.3 % 半年間 -0.3 %												

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
渋川(県)-3 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	
渋川(県)-3	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	石川 直美
鑑定評価額	12,500,000 円		1㎡当たりの価格		37,800 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]	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	1.1 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		渋川市有馬字中井 2 2 7 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 かに病院、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 10 m、西 80 m、南 30 m、北 10 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13.4 m、奥行 約 25.0 m、規模 331 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記 事項	店舗等の集積が見受けられ る地域の背後の住宅地域。		街 路	基準方位 北 5 . 5 m市道	交通 施設	渋川駅 南方2.8km		法令 (都) (70, 200) 規制		
	地域要因の 将来予測	今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周囲の環境の変化は少なく、需要は堅調だと予測される。景気は改善 傾向に有り、利便性の良好な地域の地価の上昇傾向は続くと予測される。										
(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				37,800 円/㎡						
	収益還元法	収益価格				20,700 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の市街地郊外の圏域で戸建住宅が中心の住宅地域。需要者は渋川市在住者が多く市外からの転入者 は少ない。県内経済は回復傾向に有り、不動産需要も堅調に推移しているが利便性、居住環境により地価の二極化傾向 が顕著となっている。利便性の高い地域の需要は継続的に推移しており地価は上昇傾向を示している。市場の中心とな る価格帯は土地が1 1 0 0 万円前後、新築戸建で2 6 0 0 万円～3 5 0 0 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	比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。収 益価格は、標準地の存する地域が戸建住宅中心の地域であり、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、や や低位に試算された。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので比準価格を重視 し、収益価格を参考に留め、前年の基準地価格との検討を踏まえ、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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 渋川-2		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 +6.0 環境 -8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 36,600 円/㎡		[99.8] 100	100 [103.0]	100 [97.5]	[103.0] 100	37,500					
(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 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 37,600 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 景気は回復傾向に有るが不確定要素も存在する。渋川市の人口は減少傾向であるが利便性等が良好な住宅地への需要は堅 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 近隣地域の地域要因の変動は特に無いが良好な居住環境により地価は上昇傾向を示している。 要 因						
	変動率 年間 +0.5 % 半年間 %					個別的 個別的要因に変動はない。 要 因						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三満不動産鑑定事務所
渋川(県)-4	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇
鑑定評価額	3,380,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,700 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 7月 2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					渋川市小野子字外河原 1 8 6 0 番 5					地積 (㎡)	289 ()	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		一般住宅のほかに店 舗等が混在する県道 沿いの住宅地域		北11m県道		水道、 下水		小野上 3km		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲		東 200 m、西 100 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 15.5 m、奥行 約 18.7 m、規模					289 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性		特記 事項		郊外の幹線道路沿いの住宅 地域		街 路		基準方位 北 1 1 . 0 m 県道		交通 施設		小野上駅 東方3km		法令 規制		(都) (70, 400)	
	地域要因の 将来予測		小野上地区の幹線道路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、上信道が旧渋川市内～箱島 まで開通したため、今後より一層需要は低迷していくものと予測される。															
(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 0.0					
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 11,700 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			同一需給圏は小野上地区を中心とする渋川市郊外の中山間部の住宅地域。需要者の中心は小野上地区在住の一次取得者 であり、周辺市町からの転入はほとんどない。当地区の人口は渋川市全人口の2%弱であることや、旧市部との比較で 年間人口減少率が小野上地区は約2.8%と高いこともあり、地域内の住宅地取引は数件しか見られない。以上から中 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若干見られるが商業背後地は質量共に小さく賃貸需要は乏しいため収益価 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中心とし、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、上記のとおり鑑定評価額を決定した。															
(8) 公 示 規 準 と した 価 格	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 渋川-7			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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -4.0 交通 -1.0 環境 +48.0 行政 -1.0 その他 0.0					
	公示価格 16,300 円/㎡			[99.7] 100	100 [100.0]	100 [139.3]	[100.0] 100	11,700		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 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 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 0.0 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 0.0 行政 0.0 その他 0.0							
(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 11,900 円/㎡					価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 渋川市の人口は減少傾向で、高齢化率は上昇傾向。市内の住 宅地平均変動率の対前年比は、昨年の - 0 . 6 % から - 0 . 5 % へ改善した。											
	-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] 上信道が市中心部から箱島まで開通したため、近隣地域の表 道路が国道から県道に格下げされた。											
							[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。											
	変動率 年間 -1.7 % 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	6,370,000 円		1 m ² 当たりの価格	19,300 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 5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					茨川市北橋町八崎字原屋敷8 9 0 番 6 外					地積 (㎡)	330 ()	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	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	茨川 2.4km		(その他) (70, 240)				
(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 ㎡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受け 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	茨川駅 東方2.4km		法令 規制 (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。地価は下落傾向で推移している。													
(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 +2.0						
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 19,300 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	同一需給圏は茨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。茨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6 5 0 万円前後、新築戸建住宅で2 , 2 0 0 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事 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 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 茨川-2		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			
	公示価格 36,600 円/㎡		[99.8] 100	100 [103.0]	100 [186.0]	[102.0] 100	19,400		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			
(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 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			
	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 +2.0 交通 +3.0 環境 +77.0 行政 0.0 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 19,400 円/㎡			価格 変動 状況 要因の 形成	一般的 要因		人口減少、取引件数は微増。八木原、行幸田、有馬等の新興 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。								
	-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		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。								
	変動率 年間 -0.5 % 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
渋川(県)-6 宅地-1

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	9,530,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,100 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5日	(6)路線価又は倍率	[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	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			倍率種別		

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	渋川市北橘町真壁字上前原1829番	地積(m ²)	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
	1:1.2	住宅W2	農地が多い中に一般住宅が散在する住宅地域	北西4m市道	水道、下水	渋川6.3km
(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	基準方位北4.0m市道	交通施設	渋川駅南東方6.3km
	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。				
(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	19,100 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。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択性に劣り需要に乏しい。需要の中心価格帯は300m ² 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 ²)
	標準地番号 渋川-2					
	公示価格	[99.8] 100	100 [103.0]	100 [184.9]	[100.0] 100	19,200
	36,600 円/m ²					
(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 ²)
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	
	円/m ²					
(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 19,300 円/m ² -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 変動率 年間 -1.0 % 半年間 %	価格変動要因	[一般的要因] 人口減少、取引件数は微増。八木原、行幸田、有馬等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。 [地域要因] 旧郡部の既存住宅地域で、地域の選択性に劣り、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6日提出
渋川(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	三満不動産鑑定事務所
渋川(県)-7	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇
鑑定評価額	3,030,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,100 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3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ² 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年7月2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		渋川市村上字北塩川1 5 1 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 200 m、西 180 m、南 60 m、北 80 m		標準的使用	戸建住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 19.0 m、奥行 約 23.0 m、規模		427 ㎡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 . 0 m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。地価要因の変動も見受けられず地価は下落傾向で推移 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					7,100 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		同一需給圏は小野上地区を中心とする渋川市郊外の中山間部の住宅地域。需要者の中心は小野上地区在住の一次取得者 であり、周辺市町からの転入はほとんどない。当地区の人口は渋川市全人口の2 %弱であることや、旧市部との比較で 年間人口減少率が小野上地区は約2 . 8 %と高いこともあり、地域内の住宅地取引は数件しか見られない。以上から中 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、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	規 準 と し た 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 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	0.0	地 域 要 因	街路	+4.0
	渋川(県)-4						交通			0.0	交通		+2.0	
	前年指定基準地の価格		[98.3] 100	[100]	[100]	[100.0] 100	7,090			環境	0.0		環境	+54.0
		11,900 円/㎡				[165.0]				画地	0.0		行政	+1.0
										行政	0.0		その他	0.0
										その他	0.0			
(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 7,150 円/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の 検 討	一般的 [要因] 渋川市の人口は減少傾向で、高齢化率は上昇傾向。市内の住 宅地平均変動率の対前年比は、昨年の - 0 . 6 %から - 0 . 5 %へ改善した。								
	-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 [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 %					個 別 的 要 因 [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
渋川(県)-8 宅地-1

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	8,420,000 円	1㎡当たりの価格	19,000 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5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	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)
	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		(その他)
(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	19,000 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價格である。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 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
	標準地番号 渋川-7							地域要因 街路 -2.0 交通 -4.0 環境 -6.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 16,300 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [87.6]	[103.0] 100	19,200		
(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 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							地域要因 街路 -4.0 交通 -4.0 環境 -1.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 16,600 円/㎡	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [88.5]	[103.0] 100	19,100		
(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 19,200 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 公示価格 円/㎡ 変動率 年間 -1.0 % 半年間 %			一般的な要因	人口減少、取引件数は微増。八木原、行幸田、有馬等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。			
				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)-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	2,180,000 円		1㎡当たりの価格	9,600 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 5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 茨城県水戸市赤城町三原田字諏訪上 1 1 6 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 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 18 m、奥行 約 13 m、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受け 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 規制 (都) (70, 258)			
	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		9,600 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	同一需給圏は茨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。茨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 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 茨川-7		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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 0.0 環境 +71.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 16,300 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [174.4]	[103.0] 100	9,630		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 +2.0 交通 0.0 環境 +71.0 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		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 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 16,600 円/㎡		[98.8] 100	100 [100.0]	100 [176.3]	[103.0] 100	9,580		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 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 9,700 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		人口減少、取引件数は微増。八木原、行幸田、有馬等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。					
	-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]		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。					
	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。					

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 8 年地価調査 ）

令和 8年 7月 8日提出
渋川(県)-10 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	
渋川(県)-10	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士	石川 直美
鑑定評価額	3,770,000 円		1 m ² 当たりの価格		17,800 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/㎡
(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	1.1 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		渋川市北牧字不動堂 5 4 1 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 212 ㎡程度、形状 長方形															
	地域的特性	特記事項	農地が住宅等と混在し、利便性がやや劣る住宅地域。		街路	基準方位 北 6 . 0 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		今後も低層住宅地域としての利用が見込まれる。周辺の環境の変化は少なく、現状維持で推移すると予測される。景気は改善傾向に有るが、選好性の低い地域の地価はやや下落傾向を示すと予測される。															
(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 +2.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 17,800 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の市街地郊外の圏域で戸建住宅が中心の住宅地域。需要者は渋川市在住者が多く市外からの転入者は少ない。県内経済は回復傾向に有り、不動産需要も堅調に推移しているが利便性、居住環境により地価の二極化傾向が顕著となっている。市郊外は中心部に比べ需要が停滞気味で地価はやや下落傾向を示している。市場の中心となる価格帯は土地が1 1 0 0 万円前後、新築戸建で2 6 0 0 万円～3 0 0 0 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		比準価格は類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集選択し比準を行った実証性の有る価格である。収益価格は、標準地の存する地域が戸建住宅中心の地域であり、賃貸市場の成熟度が低く、賃貸需要が見込めない地域であるため、収益価格は求めなかった。近隣地域は自用目的の取引が主で、居住の快適性を重視する住宅地域であるので比準価格を採用し、前年の基準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																
(8) 公示価格とした	規格価格	☐ 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	地域要因	街路						
		標準地番号								交通		交通						
(9) 指定からの基準地検討	価格	公示価格	[]	100	100	[]		内訳	標準化補正	環境	地域要因	環境						
		円/㎡	100	[]	[]	100				画地		行政						
										行政		行政						
										その他		その他						
(10) 対象基準地の検討	価格	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	0.0	地域要因	街路 +4.0						
		渋川(県)-4								交通		交通 -1.0						
		前年指定基準地の価格	[98.3]	100	100	[102.0]				環境		環境 -35.0						
		11,900 円/㎡	100	[100.0]	[67.6]	100	17,700			画地		行政 +1.0						
(10) 対象基準地の検討	価格	-1 対象基準地の検討	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	0.0	地域要因	その他 0.0						
		■ 継続 ☐ 新規																
		前年標準価格 17,900 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																
(10) 対象基準地の検討	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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	0.0	地域要因	その他 0.0						
		標準地番号																
		公示価格																
		円/㎡																
(10) 対象基準地の検討	価格	変動率	年間	-0.6 %	半年間	%												

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
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	6,810,000 円	1 m ² 当たりの価格	25,600 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 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		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)			
	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		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 18.0 m、奥行 約 15.0 m、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8年3月末の伊香保地区人口の対前年同月比は - 0.1% (昨年 - 0.8%) で、本年は渋川市全体 - 1.1% (昨年 - 1.2%) に比して小さい。土地取引は少ないが温泉地の人流は回復した。									
(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			25,600 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8年3月末日の人口が2,412人、世帯数は1,420戸である。人口は前年比で - 0.1%弱、世帯数は + 2.3%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しているが、不動産取引は少なく、旧渋川市との比較で住宅地需要は弱い。										
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	同一需給圏内の類似地域等に存する多数の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人口減少からも賃貸市場は衰退しており、収益価格の試算を見送った。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 標準地番号 渋川-2		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 +7.0 環境 +34.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 36,600 円/㎡		[99.8] 100	100 [103.0]	100 [143.4]	[103.0] 100	25,500				
(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 25,700 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的 要 因]	渋川市の人口は減少傾向で、高齢化率は上昇傾向。市内の住宅地平均変動率の対前年比は、昨年の - 0.6%から - 0.5%へ改善した。					
	-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]	温泉街背後の傾斜地勢に形成された小学校に近い戸建住宅地域。地域要因に特別な変動は見られない。					
					[個別的 要 因]	特に変動はない					
	変動率 年間 -0.4% 半年間 %										