

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)5-1	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	29,800,000 円		1 m ² 当たりの価格	51,500 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]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8年 6月 3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					渋川市有馬字中井 2 2 9 番 1 外					地積 (㎡)	578 ()	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	店舗 W1		店舗、郊外型量販店、 飲食店等が混在する 路線商業地域		北13.2m市道、 東側道		水道、 下水	渋川 2.4km			(その他) (80, 200)				
(2) 近隣地域	範囲	東 170 m、西 150 m、南 60 m、北 50 m										標準的使用 低層店舗地				
	標準的画地の形状等		間口 約 30 m、奥行 約 20 m、規模 600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形													
	地域的特性	特記 事項	近隣に大型店もあり、市内 においては交通量の多い商業 地域			街 路	1 3 . 2 m市道		交通 施設	渋川駅 南方2.4km			法令 規制 (都) (70, 200)			
	地域要因の 将来予測		渋川市内にあつては店舗の集積が見られ、背後の住宅地域も比較的堅調に取引がなされていることから、商況は安定的に 推移するものと予測する。													
(3)	最有効使用の判定		低層店舗住宅併用地						(4)対象基準地の 個別的要 因		角地 +2.0					
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 53,000 円/㎡											
			収益還元法		収益価格 20,800 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を中心に周辺市町村の郊外路線商業地域である。需要の中心は小売業やその他事業を営む県内を中心とした法人や個人等である。商業地需要は二極化が進み、背後人口の差などにより選考性に差が生じている。交通量が多い国道沿いの商業地域と比べ不動産需要はやや見劣りするが、周辺地域の居住人口に支えられ、共同住宅需要も見込まれる。市場の中心価格帯は、画地規模や建物等よりまちまちであり、主たる価格帯が見いだせない状況である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			近隣地域は低層の店舗や併用住宅などが混在する近隣商業地域であるが、土地価格に見合うような賃料水準でないため、収益価格は低位に求められた。比準価格については、渋川市内では適切な商業地の事例が殆どないため比準価格の精度はやや劣るものの、代替競争関係にある商業地域内の取引事例から求められており実証的な価格である。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、地価公示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 標準地番号 渋川5-6		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 +2.0 環境 -3.0 行政 0.0 その他 0.0			
	公示価格 51,900 円/㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	[102.0] 100	51,400									
(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			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100										
(10) 対象基準 地の前 年の検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 51,500 円/㎡				価格 変動 状況 要因の 形成		[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] 商況に大きな変化はなく、安定的に推移している。									
	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。									

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)5-2 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)5-2	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	石川 直美
鑑定評価額	25,200,000 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/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和8年6月16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		渋川市白井字丸岩 9 4 6 番 1 外				地積 (㎡)	901 ()	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)		
	2:1	倉庫兼店舗 S1		店舗、事業所、農地等の混在する新興の路線商業地域		東27.5m国道、三方路	水道、下水	渋川 3km	(その他) (80, 400)			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 40 m、南 200 m、北 600 m				標準的使用	低層店舗地					
	標準的画地の形状等		間口 約 40.0 m、奥行 約 23.0 m、規模		901 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	店舗等の建ち並びも少なく空き地も多く見受けられる		街路 27.5 m国道	交通施設	渋川駅 北東方3km		法令規制 (都) (80, 400)			
	地域要因の将来予測		店舗、銀行等と住宅が混在する郊外の路線商業地域であり、地域要因の変更も見られずに当面は現状の通り推移すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層店舗地						(4) 対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 28,000 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の市街地郊外及びその周辺の圏域で需要者は店舗、営業所などを目的とする渋川市在住の個人及び法人が中心となり市外からの転入者は少ない。県内経済は回復傾向にあり不動産需要も堅調に推移しているが利便性、用途の多様化等により地価の二極化傾向が顕著となる傾向が有る。市郊外の利便性の劣る商業地域は需要が停滞気味で地価は下落傾向を示している。取引が少なく市場の中心となる価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は類似地域において利便性が同等な価格牽連性の有る取引事例を収集し比準を行い求められた価格であり、実証的な価格といえる。収益価格については商業需要が少なく、市場性の有る賃貸物件を想定することが困難であるため採用していない。以上より信頼性の有る取引事例により求められた比準価格を採用し、前年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	☐ 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 -5.0
	渋川(県)5-1						交通 0.0			交通 0.0		
	前年指定基準地の価格 51,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [186.2]	[103.0] 100	27,900			環境 0.0		環境 +98.0
(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 28,100 円/㎡				価格変動要因	景気は回復傾向に有るが不確定要素も存在する。商業地は利便性により需給動向が不透明で劣る地域の地価は下落傾向に有る。						
	-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/㎡					近隣地域の地域要因の変動は特に無いが郊外の小規模店舗への需要が不透明な地域の地価は下落傾向に有る。						
	変動率 年間 -0.4 % 半年間 %					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	8 7 不動産鑑定事務所
渋川(県)5-3	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵 印
鑑定評価額	4,040,000 円	1 ㎡当たりの価格	38,500 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 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		渋川市伊香保町伊香保字赤土 1 3 1 番 1 2					地積 (㎡)	105 ()	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)商業 (80, 400)				
	台形 1:1.2	店舗兼住宅 W2F1B		旅館、射的、飲食店 舗等が見られる温泉 商業地域		南4m市道、 西側道	水道、 ガス、 下水	渋川 9km		(その他) (80, 240)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 80 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m					標準の使用	低層店舗住宅併用地						
	標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 11.0 m、規模		100 ㎡程度、形状 台形									
	地域的特性	特記 事項	旅館、射的、飲食店、駐車 場等が見られる石段街背後 の商業地域。		街 路	南 4 m 市道	交通 施設	渋川駅 西方9km		法令 規制	(都)商業 (80, 240)			
(3)	地域要因の 将来予測	都心からのアクセス良好な都市近郊温泉街として日帰り客も増加。新規出店や食べ歩きグルメの創出もありメインスト リートの石段街の賑わいは背後地へも及ぶようになり地価は安定的に推移すると予測する。												
(3) 有効 使用 の判 定	低層店舗住宅併用地							(4)対象基準地 の個別的要 因	角地 形状	+1.0 -1.0				
	(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格			38,500 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	近場旅行を好む風潮や都心からのアクセス良好な都市近郊温泉街として幅広い層の日帰り客も増加。旅館では団体客から 個人客向けサービスへのシフトや人手不足を補うシステムの充実など経営努力も継続。移住者や新規出店、旅館のオ ープン、食べ歩きグルメの創出等もあり、若年層も多く訪れている。以上から、入流が回復したが温泉街の取引は希少 かつ個性が強いため、中心となる価格帯を把握できない状況にある。													
(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 。近隣地域は車両通行可能な石段街背後の市道沿い。新規の賃貸事例を収集することが出来ないことから収益価格の 試算を見送った。対象基準地について市場性を表す実証的な比準価格を採用し、指定基準地と比準した価格との検討を 踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示 価格 とし た	規格 標準 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	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		[] 100	100 []	100 []	[] 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	0.0	地域 要因	街路	+5.0
	みなかみ(県)5-2									交通	0.0		交通	+9.0
	前年指定基準地の価格									環境	0.0		環境	-36.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討			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。市内の商 業地平均変動率の対前年比は、昨年の - 0.3 % から - 0.1 % へ改善した。							
		■ 継続 □ 新規					[地 域 要 因]	メインストリートである石段街の活気が背後地まで及ぶよう になり人流の回復が見られる、地域要因に大きな変動はない。						
		前年標準価格 38,500 円/㎡												
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-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			[個 別 的 要 因]	対象基準地の価格形成に影響を及ぼすような個別的要因の変 化はない。								
		□ 代表標準地 □ 標準地												
		標準地番号 公示価格				円/㎡								
		変動率	年間	0.0 %	半年間	%								