

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月5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	7,370,000 円		1㎡当たりの価格	34,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7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7年6月4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 12.0 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 . 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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 34,600 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	地域要因	街路 0.0		
	公示価格 36,700 円/㎡		[99.7] 100	100 [103.0]	100 [107.1]	[104.0] 100	34,500		交通 0.0		交通 +5.0		
(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	環境 0.0	地域要因	環境 +2.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +3.0		行政 0.0		
(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 34,300 円/㎡		価格変動状況 形成要因の	[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。							
						[個別的要因]	個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +0.9 % 半年間 %												

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9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	近藤総合鑑定事務所
渋川(県)-2	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 近藤 仁
鑑定評価額	11,900,000 円	1㎡当たりの価格	36,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7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7年6月9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	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 15.0 m、奥行 約 22.0 m、規模				330 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	文教施設に近い旧来からの住宅地域		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		市中心部の既成住宅地域で、地域要因に特別な変動はみられず、標準的使用は当面現状並で推移と予測。文教地区的な地域で生活上での利便性は優るが、街路条件等劣るので地価水準は当面微減程度にて推移と予測。										
(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 36,600 円/㎡										
	収益還元法		収益価格 15,800 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とする一般住宅地域。需要者は、同圏内に在住・在勤の勤労者層が大半を占める。中規模一般住宅が多い熟成した市街地中心部の既成住宅地域で文教施設等も多く、需給は比較的安定している。土地は 1 , 2 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 2 , 6 0 0 ~ 2 , 8 0 0 万円程度が需要の中心。											
(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、土地需要の中心は自己使用目的取引が主で、居住の快適性が重視される住宅地域でもあることから土地価格に見合う賃料水準が形成されず収益価格は低位に試算されたものと考え。そこで、実証性の高い比準価格を重視し、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) 公示価格を標準とした	■ 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0		
	公示価格 36,700 円/㎡		[99.7] 100	100 [103.0]	100 [100.0]	[103.0] 100	36,600		交通 0.0		交通 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	環境 0.0	地域要因	環境 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 +3.0		行政 0.0		
(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 36,800 円/㎡				価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 県北部の中心都市で交通の要衝。人口は減少。主要産業は工業や温泉等の観光産業。アフターコロナ下で温泉観光客は増加。							
	-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 36,700 円/㎡					[地域要因] 旧来からの住宅地域で特別な地域要因の変動はないが、地域的特性から一定の需要は認められる。							
	変動率 年間 -0.5 % 半年間 -0.3 %					[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	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 m ² 当たりの価格	37,600 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 9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 13.0 m、奥行 約 25.0 m、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	基準方位 北 5 . 5 m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			37,600 円/㎡							
			収益還元法	収益価格			19,600 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、周辺での商業集積の高まり・利便性の向上・街路整備等が好感され人気の高まっている地域で、需要は増加傾向にある。土地は 1 , 2 0 0 万円程度が取引の中心。新築の戸建住宅は 2 , 5 0 0 ~ 2 , 6 0 0 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える。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 標準 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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +6.0 -8.0 0.0 0.0
		公示価格 36,700 円/㎡		[99.7] 100	100 [103.0]	100 [97.5]	[103.0] 100	37,500		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 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			その他				
(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 37,400 円/㎡			変 動 状 況 要 因 の 形 成	一般的 要 因	県北部の中心都市で交通の要衝。人口は減少。主要産業は工業や温泉等の観光産業。アフターコロナ下で温泉観光客は増加。							
		-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	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。							
		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。							

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)-4	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵 印
鑑定評価額	3,440,000 円	1 m ² 当たりの価格	11,900 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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国道沿いの住宅地域	北11m国道	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 m、奥行 約 20 m、規模		300 ㎡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		基準方位 北 1 1 . 0 m 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 11,900 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	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殆どない。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高いこともあり、地域内の住宅地取引はほとんど見られない。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、上記のとお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-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 内 訳	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-5.0 -1.0 +47.0 -1.0 0.0	
	公示価格 16,400 円/㎡	[99.4] 100	100 [100.0]	100 [136.9]	[100.0] 100	11,900		街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 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 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			街路 交通 環境 画地 行政 その他		その他				
(10) 対象 基準地 の前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 12,100 円/㎡			価格 変動 状況 要因の 形成	[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 - 0.9% から - 0.6% 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]	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見られない。人口減少等により土地需要は少ない。							
	変動率 年間 -1.7% 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7年地価調査）

令和7年7月9日提出
渋川(県)-5 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)-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	6,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,400 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7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7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		渋川市北橘町八崎字原屋敷 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	渋川 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	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。											
(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 19,400 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 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)	公示規 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	地域 要因	街路 +2.0
		公示価格 36,700 円/㎡		[99.8] 100	100 [103.0]	100 [186.0]	[102.0] 100	19,500		交通 0.0 +3.0 環境 0.0 +77.0 画地 +3.0 行政 0.0 行政 0.0 行政 0.0 その他 0.0 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 []	[] 100			交通 +3.0 環境 +77.0 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 19,500 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	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。							
		-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] 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。							
		公示価格 円/㎡				個 別 [要因] 個別的要因に変動はない。							
		変動率 年間 -0.5 % 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)-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	9,630,000 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 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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		渋川市北橘町真壁字上前原 1 8 2 9 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)				
	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			(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	基準方位 北 4 . 0 m市道	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		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		19,300 円/㎡		(4)対象基準地 の個別的要 因		方位		0.0			
		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3 0 0 ㎡程度の土地で6 0 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 規 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	地域 要因	街路 +2.0			
	公示価格 36,700 円/㎡		[99.8] 100	100 [103.0]	100 [183.8]	[100.0] 100	19,300			交通 0.0		交通 +6.0			
(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	環境 0.0	地域 要因	環境 +70.0			
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				画地 +3.0		行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対 年 象 標 基 準 地 の 前 後 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 19,500 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[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。							
	-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。							
	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 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 9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	8 7 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		3,050,000 円		1 m ² 当たりの価格		7,150 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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
					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 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)	範囲	東 200 m、西 180 m、南 60 m、北 80 m				標準的使用	戸建住宅地					
近 隣 地 域	標準的画地の形状等		間口 約 19.0 m、奥行 約 23.0 m、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 . 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。地域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				7,150 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殆どない。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 人口減少率が高いこともあり、地域内の住宅地取引はほとんど見られない。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、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 規 準 価 格 と した 価格を	☐ 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 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 +126.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 16,400 円/㎡		[99.4] 100	100 [100.0]	100 [228.3]	[100.0] 100	7,140					
(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 +5.0 交通 +2.0 環境 +54.0 行政 +1.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 12,100 円/㎡		[98.3] 100	100 [100.0]	100 [166.6]	[100.0] 100	7,140					
(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 7,200 円/㎡				価格 変動 要因 の 形 成 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。市内の住 宅地平均変動率の対前年比は、昨年の - 0 . 9 % から - 0 . 6 %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 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 個別的要因に変動はない。						

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9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	8,510,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,200 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月3日	(6)路線価	[令和7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7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 1 7 0 番 2 0 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)	範囲	東 30 m、西 30 m、南 60 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地						
近 隣 地 域	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	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 . 0 m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			19,200 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)	公示規 準価 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 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 -4.0 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
		標準地番号 渋川-7								19,200			
(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 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 -1.0 行政 -3.0 その他 0.0
		沼田(県)-5								19,300			
		前年指定基準地の価格											
(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			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	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。 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。							
		■ 継続 □ 新規											
		前年標準価格 19,400 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											
		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	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	2,200,000 円		1 m ² 当たりの価格	9,700 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 3日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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				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		荒川 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		荒川駅 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		9,700 円/㎡					(4)対象基準地 の個別的要 因											
			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		同一需給圏は茨城県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的選好性を有するエ 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。茨城県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 規 準 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 荒川-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 の標準価格 (円/㎡)		内 訳	標準化 補正	街路	0.0	地域 要因	街路	+2.0							
	公示価格 16,400 円/㎡			[99.4] 100	100 [100.0]	100 [173.4]	[103.0] 100	9,680	交通			0.0	交通		0.0	環境	0.0	環境	+70.0	画地	0.0	行政	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	地域 要因	街路	0.0							
	沼田(県)-5			前年指定基準地の価格 16,800 円/㎡	[98.8] 100	100 [100.0]	100 [176.3]	[103.0] 100	9,700			交通	0.0		交通	+1.0	環境	0.0	環境	+80.0	画地	0.0	行政
(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 9,800 円/㎡					価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[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。																
	-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] 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] 個別的要因に変動はない。																

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9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	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	3,790,000 円	1㎡当たりの価格	17,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7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7年6月9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 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 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	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		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面低下傾向にて推移と予測する。									
(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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 17,900 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		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と想定されるが地縁性が強い圏外からの転入者は少ないものと思料する。反面、周辺都市部への転出による需要のシフト等もあり土地需要は低位で推移している。新規の分譲等は少ないため需要の中心となる価格帯を把握することはできなかった。										
(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ことに加えて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。										
(8) 公示標準価格を	□ 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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0	
	公示価格 16,400 円/㎡		[99.4] 100	100 [100.0]	100 [93.1]	[102.0] 100	17,900		交通 0.0		交通 -2.0	
(9) 指定からの検討	指定基準地番号 渋川 (県) -4		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	環境 0.0	地域要因	環境 -4.0	
	前年指定基準地の価格 12,100 円/㎡		[98.3] 100	100 [100.0]	100 [67.6]	[102.0] 100	17,900		画地 0.0		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 18,100 円/㎡			価格変動要因の形成状況	[一般的要因] 県北部の中心都市で交通の要衝。人口は減少。主要産業は工業や温泉等の観光産業。アフターコロナ下で温泉観光客は増加。							
	-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] 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低調である。							
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 -1.1 % 半年間 %											

鑑 定 評 価 書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
渋川(県)-11 宅地-1

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		6,840,000 円		1㎡当たりの価格	25,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7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
					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 5.5 m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7年3月末の伊香保地区人口の対前年同月比は - 0.8% (昨年 - 2.3%) で、本年は渋川市全体 - 1.2% (昨年 - 1.5%) に比して小さい。土地取引は少ないが温泉地の人流の回復は継続している。										
(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		25,700 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		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7年3月末日の人口が2,414人、世帯数は1,388戸である。人口は前年比で - 0.8%、世帯数は + 0.1%である。伊香保地区の人口は、渋川市総人口の約3～4%。テナントによる新規出店と共に温泉街の人流の回復が見られているが、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。中心となる価格帯は、中古住宅も含め1,800万円～2,700万円程度である。										
(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	規格 価格 とした	■ 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 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 +33.0 行政 0.0 その他 0.0
		公示価格 36,700 円/㎡	[99.8] 100	100 [103.0]	100 [142.3]	[103.0] 100	25,700					
(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 か の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 25,900 円/㎡			価格 変動 要因 の 形成 要因 の	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 - 0.9%から - 0.6%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 -0.8% 半年間 %											