

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)5-1 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)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㎡当たりの価格	51,500 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	渋川市内にあっ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 24,600 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	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.0	
			標準地番号 渋川5-6								交通 0.0	交通 +2.0			
			公示価格 51,900 円/㎡								環境 0.0	環境 -3.0			
			[100.0]								画地 0.0	行政 0.0			
			100								行政 0.0	その他 0.0			
(9) 指定からの検討	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	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 円/㎡								交通 0.0	交通 +2.0				
		[]								環境 0.0	環境 -3.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等	年間の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の形成要因	[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。							
		■ 継続 □ 新規						[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。						
		前年標準価格 51,500 円/㎡							[個別的要因]	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 0.0 % 半年間 %															

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)5-2	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 近藤 仁
鑑定評価額	25,300,000 円		1 m ² 当たりの価格	28,100 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 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					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	洪川 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	低層店舗兼営業所地						
	標準的画地の形状等		間口 約 40.0 m、奥行 約 23.0 m、規模 900 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	郊外農村部の新興路線商業地域	街路	27.5 m国道	交通施設	洪川駅 北東方3km		法令規制	(都) (70, 400)			
	地域要因の将来予測	国道沿い路線商業地域で今のところ地域要因に特別な変動はみられない。標準的使用は当面現状並と予測。周辺店舗の増加状況により漸次路線商業地域としての発展が見込まれるが地価水準は当面微減程度にて推移と予測。											
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗兼営業所地					(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 28,100 円/㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		三方路 +3.0					
	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	同一需給圏は洪川市を中心とする幹線道路沿いの業務地域。道の駅を中心に量販店や営業所等が散在し農地も残る地域。当地域の需要者の中心は沿道型業務施設を目的とする県内外の法人。繁華性は発展途上とみられるが、農地等開発余地も多いので需要は当面現状並とみられる。沿道業務関連用地の取引が少ないことから需要の中心となる価格帯は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	新興の路線商業地域で賃貸市場が未成熟地域のため適切な賃貸事例が得られず、元本と果実の適切な相関関係の把握が困難なため、収益価格の試算は断念した。そこで、多数の信頼性のある取引事例に基づく実証性の高い比準価格を採用し、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) 公示価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 洪川5-3		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 +69.0 行政 -1.0 その他 0.0
	公示価格 44,400 円/㎡		[99.6] 100	100 [100.0]	100 [162.2]	100	28,100						
(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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -5.0 交通 0.0 環境 +97.0 行政 -1.0 その他 0.0
	洪川 (県) 5-1												
	前年指定基準地の価格 51,500 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [185.3]	100	28,100						
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 28,300 円/㎡			価格変動要因の形成要因	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	交通量の増加はみられるが、沿道施設の増加等の地域要因には今のところ特別な変動はみられない。							
					個別的要因	個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 -0.7 % 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)5-3 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)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 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 標準的使用 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)		
	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を中心に賑わいを見せているが、背後地へは及ばず地価は弱含みで推移すると予測する。										
(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されている。移住とテナントによる新規出店、食べ歩きグルメの創出の効果もあり、若年層も多く訪れている。以上から、コロナショック後は経済的な回復が続いているものの、商業地の取引数は少ないと共に個性が強いため、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断念した。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、地価公示標準地渋川 5 - 5 から規準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総合的に勘案し、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 標準地番号 渋川5-5		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 +6.0 交通 0.0 環境 -4.0 行政 +1.0 その他 0.0
	公示価格 39,300 円/㎡		[99.8] 100	100 [100.0]	100 [102.8]	[100.0] 100	38,200					
(9) 指定からの標準地検討	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 +9.0 環境 -35.0 行政 -2.0 その他 0.0
	みなかみ(県)5-2 前年指定基準地の価格 28,400 円/㎡		[98.9] 100	100 [100.0]	100 [72.9]	[100.0] 100	38,500					
(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 38,600 円/㎡				価格変動要因の	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。市内の商業地平均変動率の対前年比は、昨年の - 0 . 6 %から - 0 . 3 %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 背後地に在るため、メインストリートである活気ある石段街からの影響は弱く、地域要因に大きな変動は見られない。						
						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。						
	変動率 年間 -0.3 % 半年間 %											