

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
みなかみ(県)-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 保坂 充勇
鑑定評価額	4,460,000 円	1㎡当たりの価格	13,500 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3日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年4月10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	利根郡みなかみ町上津字村主1240番3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)				
	1.2:1	住宅W2	月夜野バイパスに近い郊外の一般住宅地域	東10m県道	水道	後閑2.6km						
(2) 近隣地域	範囲	東250m、西250m、南100m、北150m			標準の使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約19.4m、奥行約17.0m、規模			330㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	街路	標準方位	交通施設	後閑駅	法令	(都) (70,400)				
		農家住宅と一般住宅が散在する月夜野バイパス背後の住宅地域		北10m県道		南西方2.6km	規制					
	地域要因の将来予測	周囲を農地等に囲まれた集落形態の住宅地域であるが、ここ1～2年で一部道路改良が進み、コンビニも近くに移転し、利便性がやや向上した。しかし高齢化と人口減から実需に乏しく、地価は下落基調で推移と見られる。										
(3) 最も有効使用の判定	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			13,500 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	同一需給圏はみなかみ町と沼田市を含む利根沼田地域一円の住宅地域である。需要者は当町を中心に利根沼田地域に居住、勤務する一次取得者層が大半を占める。月夜野地区の中心部からは遠隔にある郊外住宅地域で、周囲には農地も多いため集落的色彩が強い。利便性に劣るほか、過疎化が進行しているため不動産実需は減少している。需要の中心となる価格帯は、土地が400～600万円、新築の建売分譲などは見られない。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は一般住宅や農家住宅が主体の住宅地域で、賃貸需要が見込めないことから共同住宅を想定することは妥当性を欠くと思われるため収益還元法は適用しなかった。対象基準地に係る需要者は居住環境と市場動向を重視して行動するものと思料されるので、取引事例から求められた比準価格は規範性が高いものと判断した。従って、比準価格を中心とし、指定基準地との検討を踏まえて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	対象基準地の標準価格 (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
	標準地番号		[ ]	100	100	[ ]						
	公示価格	円/㎡	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	対象基準地の標準価格 (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
	みなかみ(県)-3		[99.4]	100	100	[102.0]	13,500					
	前年指定基準地の価格	17,500 円/㎡	100	[101.0]	[130.0]	100						
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		[ ]		一般的要因 県北端部に位置する観光都市。高齢化と人口減（前年比 - 1.6%）の影響から、旧月夜野町内における不動産需要は低迷中。					
	前年標準価格		13,600 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		円/㎡		[ ]		[ ]					
	公示価格		円/㎡		[ ]		[ ]					
	変動率	年間	-0.7%	半年間	%	[ ]						
	個別的要因		[ ]		[ ]							
	個別的要因		[ ]		[ ]							
	個別的要因		[ ]		[ ]							

基準地番号 みなかみ(県)-2	提出先 群馬県	所属分科会名 第1	業者名 氏名	(有)石川不動産鑑定士事務所 石川 直美
鑑定評価額	6,100,000 円	1㎡当たりの価格	10,500 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7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15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等 利根郡みなかみ町羽場字廻戸855番4	②地積(m <sup>2</sup> ) 581	⑨法令上の規制等 都計外 (その他) (土砂災害警戒区域)					
(2) 近隣地域	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 住宅W2	⑤周辺の土地の利用の状況 国道背後の農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域	⑥接面道路の状況 西3.5m未舗装町道	⑦供給処理施設状況 水道	⑧主要な交通施設との接近の状況 後閑4.6km		
(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 0.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	10,500 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	同一需給圏はみなかみ町郊外の圏域で戸建住宅、農家住宅等が混在する住宅地域。需要者はみなかみ町在住者が多く、町外転入者は少ない。みなかみ町は全般的に人口が減少傾向に有り特にみなかみ町郊外の利便性の劣る地区では不動産の需要は低迷し、地価は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600万円前後、新築戸建て2400万円前後である。							
(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。また基準地の存する地域は戸建住宅中心であり、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、指定基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) 公示価格を標準とした	① □ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦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
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 みなかみ(県)-3	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦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 17,500 円/㎡	[ 99.4 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 163.9 ]	[ 100.0 ] 100	10,500	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	+3.0 +1.0 +53.0 +3.0 0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等か	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 10,600 円/㎡	③ 価格形成要因の変動状況		[ 一般的 ] 景気は回復傾向だが不確定要素も存在する。みなかみ町の人口は減少傾向で相対的に需要が弱い住宅地の地価は下落傾向を示している。				
	①-2 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、選好性の弱い地域の地価は未だ下落傾向に有る。				
	②変動率 年間 -0.9% 半年間 %			[ 個別的 ] 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, 三満不動産鑑定事務所. Includes values like 'みなかみ(県)-3', '群馬県', '第1', '氏名', '不動産鑑定士 保坂 充勇'.

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 values like '令和6年7月1日', '令和6年7月3日', '正常価格', '1.1倍'.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地: 利根郡みなかみ町下牧字矢瀬575番6. (2) 範囲: 東50m, 西40m, 南300m, 北120m. (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 +1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏はみなかみ町と沼田市を含む利根沼田地域一円の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は一般住宅や農家住宅等が主体の住宅地域で、賃貸需要は見込めず共同住宅を想定することは妥当性を欠くため、収益還元法は適用しなかった. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 標準地番号 みなかみ-2, 公示価格 21,200 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) 対年標準価格等の前か: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 17,500 円/m², 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	群馬土地株式会社
みなかみ(県)-4	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	7,730,000 円	1㎡当たりの価格	14,800 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12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	利根郡みなかみ町月夜野字東原935番3				地積(㎡)	522	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								
	1:1.5	住宅W2	上毛高原駅に比較的近い県道背後の戸建散在地域	西4m町道	水道	上毛高原1.1km (都)(70,400) (その他)(70,240)								
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西50m、南50m、北150m			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500㎡程度、形状ほぼ長方形												
	地域的特性	特記事項	上毛高原駅に比較的近い住宅地域	街路	基準方位北4m町道	交通施設	上毛高原駅南東方1.1km 法令(都)(70,240) 規制							
	地域要因の将来予測	生活利便性や居住環境の劣る月夜野地区の住宅地域で、今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。地価は景気が緩やかな回復傾向にあるものの、人口減少等を反映して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 +1.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	14,800 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	同一需給圏は月夜野地区を中心とするみなかみ町の住宅地域。需要者の中心は町内及び周辺市町在住の居住を目的とした第一次取得者層または地縁関係者。生活利便性や居住環境の劣る住宅地域であり、高齢化・過疎化が進行していること等から需要は極めて弱含みの状態にある。取引件数が少ないため、市場での中心価格帯の把握は困難な状況である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅は見受けられず戸建住宅が中心で収益性よりも居住の快適性や利便性が重視される地域である。取引は少ないものの居住目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、山間農村部であり賃貸市場が成立していないため収益価格は求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、指定基準地及び類似の標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	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	みなかみ-2								交通	0.0		交通	+5.0
	公示価格	21,200 円/㎡	[ 99.1 ]	100	100	[ 101.0 ]	14,800			環境	0.0		環境	+38.0
			100	[ 99.0 ]	[ 144.9 ]	100				画地	-1.0		行政	0.0
										行政	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	みなかみ(県)-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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格	17,500 円/㎡	[ 99.4 ]	100	100	[ 101.0 ]	14,800			交通	0.0		交通	-4.0
			100	[ 101.0 ]	[ 117.6 ]	100				環境	0.0		環境	+22.5
										画地	+1.0		行政	0.0
										行政	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	15,000 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	-1.3 %	半年間	%									
	変動状況	[ 要因 ] 景気は緩やかな回復傾向にある。県北端部の観光業・農業を中心とする山間の町。人口は減少傾向。高齢化・過疎化が顕著。 [ 地域 ] 上毛高原駅に比較的近い県道背後の戸建散在地域。特に変動はない。 [ 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, 有限会社武井清不動産鑑定事務所. Includes 鑑定評価額: 2,060,000 円, 1㎡当たりの価格: 10,600 円/㎡.

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, [令和6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 利根郡みなかみ町大穴字北原342番. (2) 範囲: 東50m, 西100m, 南200m, 北100m. (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 10,600 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏はみなかみ町及び隣接沼田市に存する住宅地域で、需要者層はみなかみ町に在住または勤務する個人が中心である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 標準地番号 みなかみ-4, 公示価格 12,500 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 みなかみ(県)-3, 前年指定基準地の価格 17,500 円/㎡. (10) 対象標準地等の前年からの検討: 前年標準価格 10,900 円/㎡, 変動率 年間 -2.8%, 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	有限会社武井清不動産鑑定事務所
みなかみ(県)-6	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	5,020,000 円	1㎡当たりの価格	16,000 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17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	利根郡みなかみ町川上字浦和20番21				地積 (㎡)	314 ( )	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) (土砂災害警戒区域) (70, 360)							
(2) 近隣地域	範囲	東10m、西50m、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20m、奥行約15m、規模300㎡程度、形状ほぼ整形												
	地域的特性	特記事項	空地も見られる住宅地域であり、土砂災害警戒区域に該当している。	街路	標準方位北6m町道	交通施設	水上駅南方2.3km 法令規制 (都) (土砂災害警戒区域) (70, 360)							
	地域要因の将来予測	一般住宅を中心に空地も見られる住宅地域であり、需要の弱い状態が続いている。地域要因の変化なく、当面は現状のまま推移し、地価は下落傾向にて推移するものと予測する。												
(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 +1.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 16,000 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	同一需給圏はみなかみ町及び隣接沼田市に存する住宅地域で、需要者層はみなかみ町に在住または勤務する個人が中心である。圏内需要は低迷している。近隣地域は一般住宅を中心に空地も見られる住宅地域であり、土地取引が少なく、圏内と同様に需要は低迷している。取引が少ないため売買の中心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	比準価格は地域類似性、価格牽連性等の認められる取引事例を採用し、これに補修正を行い、かつ地域要因の比較を行って求められた実証的かつ客観的な価格である。収益価格については賃貸市場の熟成度が低く、賃貸需要が見込めないため適用することができなかった。以上より、市場の実態を反映した比準価格を採用して、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公示価格	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	-3.0
	標準地番号	みなかみ-3							交通	0.0	環境	-2.0	行政	0.0
	公示価格	15,700 円/㎡	[ 98.2 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 97.0 ]	[ 101.0 ] / 100	16,100		画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
(9) 指定基準地	指定基準地番号													
	みなかみ(県)-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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0	
	前年指定基準地の価格	17,500 円/㎡	[ 99.4 ] / 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 109.0 ]	[ 101.0 ] / 100	16,000		交通	0.0	環境	+17.0	行政	0.0
									画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0
									その他	0.0				
(10) 対前年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討													
	継続	新規	前年標準価格 16,500 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	-3.0 %	半年間	%										
	[ 一般的要因 ] みなかみ町の人口減少率、高齢化率は県平均を上回っている。主要産業は観光産業で、コロナ禍の回復により景気は持ち直しつつある。													
	[ 地域要因 ] 空地も見られる住宅地域で、特筆すべき地域要因の変化は見られず、需要は弱い状態が続いている。													
	[ 個別的要因 ] 特筆すべき個別的要因の変動はない。													

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with columns: 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, みなかみ(県)-7, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 石川 直美, 鑑定評価額, 3,480,000 円, 1㎡当たりの価格, 12,800 円/㎡

1 基本的事項

Table with columns: (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7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

Main table with multiple rows and columns detailing appraisal reasons. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討.