

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
みなかみ(県)-1	群馬県	群馬第 1	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	4,390,000 円		1 m ² 当たりの価格	13,300 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 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 1 2 4 0 番 3 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)			
	1.2:1	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	後開 2.6km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲		東 250 m、西 250 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 19 m、奥行 約 17 m、規模		320 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	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	街路 基準方位北 1 0 m 県道	交通 施設	後開駅 南西方2.6km		法令 (都) (70 , 400) 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、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料する。								
(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 +2.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 13,300 円/㎡			(4)対象基準地の個別的要因		方位 +2.0			
	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。主である需要者は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4 0 0 ～ 6 0 0 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現実的ではないため収益還元法は適用しなかった。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、比準価格を採用し、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 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
	みなかみ(県)-3 前年指定基準地の価格 17,300 円/㎡		[99.4] 100	100 [101.0]	100 [131.0]	[102.0] 100	13,300		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		-6.0 +4.0 +34.0 0.0 0.0
(10)対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 13,400 円/㎡			変動 状況 要因の	一般的要因 [] 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。						
	-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 [] 近年、一部道路改良が進み、コンビニも近くに移転され、利便性・安全性がやや向上。						
	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8年地価調査）

令和8年7月8日提出
みなかみ(県)-2 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
みなかみ(県)-2	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	5,980,000 円	1㎡当たりの価格	10,300 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	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8 5 5 番4				②地積 (㎡)	581 ()	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用 の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給 処理施 設状況	⑧主要な交通施設との 接近の状況	都計外				
	1:2	住宅 W2	国道背後の農家住宅 と一般住宅が混在す る住宅地域	西3.5m未舗装町道	水道	後閑 4.6km	(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 50 m、南 70 m、北 80 m		②標準的使用		戸建住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口 約 16.5 m、奥行 約 35 m、規模		580 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記 事項	国道、河川に近く、住宅の 他に畑も混在する地域。	街 路	基準方位 北 3. 5 m町道	交通 施設	後閑駅 西方4.6km	法令 規制	都計外 (土砂災害警戒区域)		
	⑤地域要因の 将来予測	農地も多く見られる地域。地域要因に特段の変動は見られない。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	0.0	
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格			10,300 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			同一需給圏はみなかみ町郊外の住宅地域及びその背後地一円である。需要者は地縁の選好性を有する、みなかみ町在住 者が大半であり町外からの転入者は少ない。みなかみ町は継続して人口は減少傾向であり、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、地価は依然として下落傾向である。市場の中心価格帯は取引が少なく把握は困難 であるものの土地は概ね400万円～600万円程度、新築戸建で2,000～2,500万円前後である。								
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由			当該地域は未利用地も見られる住宅地域である。戸建住宅が中心の地域で賃貸市場の成熟度が低く、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価格である。よって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	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 の規準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	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		標準 化補 正			
(9) 指定 から の検 討 基準 地	①指定基準地番号		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 の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域 要因 +3.0 +2.0 +53.0 +3.0 0.0
	みなかみ(県)-3										
	前年指定基準地の価格 17,300 円/㎡		[99.4] 100	100 [101.0]	100 [165.6]	[100.0] 100	10,300				
(10) 対象 基準 地の 前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 10,400 円/㎡			③ 価格 変動 状況 要因 の	[一般的 要因] 人口、取引件数共に減少。みなかみ町全体として需要は弱く、 地価は引き続き下落傾向で推移している。						
	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 要因] 農地や未利用地も多く、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。						
	②変動率 年間 -1.0 % 半年間 %										

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
みなかみ(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
みなかみ(県)-3	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	4,700,000 円	1㎡当たりの価格	17,200 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		利根郡みなかみ町下牧字矢瀬 5 7 5 番 6				地積 (㎡)	273 ()		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)			
	台形 1:2	住宅 W1		中規模の農家住宅、一般住宅が見られる住宅地域		北東4.3m町道	水道	後閑 2.5km		(その他) (70, 258)			
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 40 m、南 200 m、北 120 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 20 m、規模		220 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	商業施設に接近した県道背後の住宅地域		街路	基準方位北 4 . 3 m町道	交通施設	後閑駅 北西方 2.5km		法令規制	(都) (70, 258)		
	地域要因の将来予測		大型スーパーが近くにあり、利便性は概ね良好な地域で、町の高齢化と人口減少の影響は比較的少なく、地価下落幅は、みなかみ町内においては相対的にやや小さく推移すると思料する。										
(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 17,200 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。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やや離れて位置する住宅地域であるが、周辺には大型スーパーが存在するため利便性に恵まれている。そのため過疎化傾向にあるものの、月夜野地区内での選好性は相対的に高い。需要の中心となる価格帯は、土地が 4 0 0 ～ 6 0 0 万円、新築の戸建住宅 1 , 8 0 0 ～ 2 , 0 0 0 万円前後。											
(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現実的でないため収益還元法は適用しなかった。対象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考えられるので、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思料する。従って、比準価格を採用し、類似性ある公示地価格との均衡や前年価格との変動率も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	標準価格とした	□ 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
		公示価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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) 対象基準地の検討	標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 17,300 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/㎡				価格形成要因の変動状況	一般的要因 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。						
		地域要因 地域要因の大きな変動はない。											
		個別的要因 個別的要因に変動はない。											
		変動率	年間	-0.6 %	半年間	%							

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8日提出
みなかみ(県)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社
みなかみ(県)-4	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	7,520,000 円	1㎡当たりの価格	14,400 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		利根郡みなかみ町月夜野字東原 9 3 5 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		(都) (70, 400)			
	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		(その他) (70, 240)			
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 50 m、南 50 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 30 m、規模 540 ㎡程度、形状 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 4 m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と予測する。地価は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 14,400 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。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、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 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	0.0	街路交通環境行政その他 0.0	
	みなかみ(県)-3									0.0	0.0	+1.0	+18.0
	前年指定基準地の価格 17,300 円/㎡		[99.4] 100	100 [101.0]	100 [119.2]	[101.0] 100	14,400			0.0	0.0	0.0	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 14,600 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 公示価格 円/㎡				価格変動要因の形成状況	一般的要因 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。							
						地域要因 上毛高原駅に比較的近い県道背後の戸建散在地域。							
						個別的要因 個別的要因に変動はない。							
		変動率	年間 -1.4 %	半年間 %									

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)-5	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	1,940,000 円		1 m ² 当たりの価格	10,000 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 7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3 4 2番					地積 (㎡)	194 ()	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		一般住宅のほか農地、未利用地等も見られる住宅地域		南東4.1m町道		水道	湯檜曾 1.5km			(その他) (70, 246)		
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 100 m、南 200 m、北 100 m					標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等			間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模			200 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性		特記事項	農地や未利用地等も見られる住宅地域。		街路	基準方位北 4.1m町道		交通施設	湯檜曾駅 南方1.5km		法令 (都) (70, 246) 規制			
	地域要因の将来予測		山間部の住宅地域で農地や未利用地も多く見られる。地域要因の大きな変化はなく、当面は現状のまま推移し、地価の下落傾向はしばらく続くものと予測する。												
(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 +3.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 10,000 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。近隣地域は山間部の住宅地域で農地や未利用地も多く見られ、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) 公示価格とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 みなかみ-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 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 -4.0 +26.0 0.0 0.0 0.0	
	公示価格 11,700 円/㎡		[98.4] 100	100 [100.0]	100 [118.5]	[103.0] 100	10,000		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	0.0 +1.0 +73.0 0.0 0.0 0.0	
(9) 指定基準地の検討	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.0 +73.0 0.0 0.0 0.0	
	前年指定基準地の価格 17,300 円/㎡		[99.4] 100	100 [101.0]	100 [174.7]	[103.0] 100	10,000		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +1.0 +73.0 0.0 0.0 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 10,300 円/㎡				変動状況 要因の形成	一般的 [要因] 景気は緩やかに回復しているが、物価上昇、金利上昇、中東情勢の影響等による景気の下押しリスクが懸念される。									
	-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 [地域] 過疎化の進む住宅地域で、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。									
	変動率 年間 -2.9 % 半年間 %					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8年地価調査）

令和8年7月8日提出
みなかみ(県)-6 宅地-1

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	4,770,000 円	1㎡当たりの価格	15,200 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7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		利根郡みなかみ町川上字浦和 2 0 番 2 1			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)				
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅の中に空地が見られる住宅地域	西6m町道	水道、下水	水上 2.3km	(その他) (土砂災害警戒区域) (70, 360)					
(2) 近隣地域	範囲	東 10 m、西 50 m、南 60 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 20 m、奥行 約 15 m、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	基準方位北 6 m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	15,200 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成熟度が低く、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	対象基準地の標準価格 (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	交通 +5.0		
	公示価格		[98.4]	100	100	[101.0]	15,300	環境 0.0	環境 -6.0			
	14,700 円/㎡		100	[100.0]	[95.7]	100		画地 0.0	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		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 -3.0
	みなかみ (県) -3								交通 0.0	交通 -1.0		
	前年指定基準地の価格		[99.4]	100	100	[101.0]	15,200		環境 0.0	環境 +18.0		
	17,300 円/㎡		100	[101.0]	[113.3]	100		画地 +1.0	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			価格変動要因の	[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、物価上昇、金利上昇、中東情勢の影響等による景気の下押しリスクが懸念される。							
	■ 継続 ☐ 新規											
	前年標準価格 15,600 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				[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。							
	標準地番号				[個別的要因] 特筆すべき個別的要因の変動はない。							
	公示価格 円/㎡											
	変動率	年間	-2.6 %	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
みなかみ(県)-7	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	3,370,000 円		1 m ² 当たりの価格	12,400 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		利根郡みなかみ町猿ヶ京温泉字新田裏 1 0 0 5 番 4				地積 (㎡)	272 ()	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		都計外				
	1:2	住宅 W2	一般住宅、農家住宅 が混在し未利用地も 多い地域		北西4m町道	水道、 下水	後閑 15km		(その他) (土砂災害警戒区域)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 120 m、西 30 m、南 50 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 11.0 m、奥行 約 24.0 m、規模					270 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	国道背後で住宅、畑、未利 用地等が混在する地域。		街 路	基準方位 北 4 m町道	交通 施設	後閑駅 北西方15km		法令 規制	都計外 (土砂災害警戒区域)		
	地域要因の 将来予測	農地や未利用地も多く見られる地域。地域要因に特段の変動は見られない。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		0.0		
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		12,400 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		同一需給圏はみなかみ町郊外の住宅地域及びその背後地一円である。需要者は地縁の選好性を有する、みなかみ町在住者が大半であり町外からの転入者は少ない。みなかみ町は継続して人口は減少傾向であり、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、地価は以前として下落傾向である。市場の中心価格帯は取引が少なく把握は困難であるものの土地は概ね3 0 0 万円～5 0 0 万円程度、新築戸建で2 , 0 0 0 ～2 , 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		当該地域は未利用地も見られる住宅地域である。戸建住宅が中心の地域で賃貸市場の成熟度が低く、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) 規 格 公示 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 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	街路	0.0
	みなかみ(県)-3									交通	0.0	交通	+11.0
	前年指定基準地の価格		[99.4] 100	100 [101.0]	100 [137.2]	[100.0] 100	12,400			環境	0.0	環境	+20.0
(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 12,600 円/㎡				変 動 状 況 の 要 因	[一般的] 人口、取引件数共に減少。みなかみ町全体として需要は弱く、地価は引き続き下落傾向で推移している。							
	-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] 農地や農家住宅も混在する地域、選好性にやや劣り、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 -1.6 % 半年間 %					[個 別 的] 個別的要因に変動はない。							