

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

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	4,490,000 円	1㎡当たりの価格	13,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年4月11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、町役場方向の道路狭小部分が改良されたため、若干利便性が向上した。しかし高齢化と人口減から実需に乏しく、地価は引き続き下落基調で推移するものと思われる。										
(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		13,600 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	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		[98.9]	100	100	[102.0]	13,600					
	前年指定基準地の価格	17,700 円/㎡	100	[101.0]	[129.6]	100						
(10) 対年標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因の	[一般的要因] 県北端部に位置し、水源と温泉地を有する観光都市。高齢化と人口減(前年比-1.7%)の影響から、不動産需要は減少傾向。							
	前年標準価格	13,800 円/㎡			[地域要因] 役場方面へ向かう道路狭小部分が改良され、利便性・安全性がやや向上。							
	-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			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							
	標準地番号	円/㎡										
	変動率	年間	-1.4 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和5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)石川不動産鑑定士事務所. Includes details for 鑑定評価額 (6,160,000円) and 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. Includes dates and conditions for the appraisal.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main appraisal justification table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等. (2) 近隣地域の特性. (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) 指定基準地の検討. (10) 対象基準地の検討.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (みなかみ(県)-3), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第1), 業者名 (氏名), 三満不動産鑑定事務所 (不動産鑑定士 保坂 充勇). Below it, a summary row: 鑑定評価額 (4,780,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,500 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和5年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和5年7月10日), (6)路線価 (令和5年1月), (2)実地調査日 (令和5年4月11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). Includes a multiplier of 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 (+1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 17,500 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), (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), (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 20,900 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号, 前年指定基準地の価格), (10) 対年標準価格の検討 (前年標準価格 17,700 円/㎡, 変動率 年間 -1.1%, 半年間 %).

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

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	7,830,000 円		1㎡当たりの価格	15,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月16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	(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							
	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。地価は景気の先行き不透明感や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	15,000 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
	公示価格	みなかみ-2	[98.6]	100	100	[101.0]	15,000		交通	0.0	環境	+33.0	行政	0.0
	20,900 円/㎡		100	[99.0]	[139.7]	100			画地	-1.0	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	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	みなかみ(県)-3								交通	0.0	環境	-4.0	行政	0.0
	前年指定基準地の価格	[98.9]	100	100	[101.0]	15,000			画地	+1.0	行政	0.0	その他	0.0
	17,700 円/㎡	100	[101.0]	[116.6]	100				その他	0.0				
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	15,300 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/㎡								
	変動率	年間	-2.0 %	半年間	%									
	変動状況	[要因] 景気は先行き不透明感が残る。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・過疎化の進行が顕著。 [地域要因] 特に変動要因はないが高齢化・過疎化の進行等から需要は極めて弱含み。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。												

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所	
みなかみ(県)-5	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額	2,110,000 円		1㎡当たりの価格	10,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月11日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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					

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342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							
	1:1.2	住宅W1	スキー場、民宿等も見られる住宅地域	南東4.1m町道	水道	湯檜曾 1.5km	(都) (70,400) (その他) (70,246)						
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西100m、南200m、北100m 標準的使用 低層住宅地											
	標準的画地の形状等	間口約13.0m、奥行約16.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北 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	山間住宅地域で、用途の純化も見られず地域に格別の価格形成要因も見受けられないことから、当面現状維持にて推移するものと予測する。地価は下落傾向で推移するものと予測する。											
(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 10,900 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	同一需給圏は旧水上町を中心とする利根郡みなかみ町内の住宅地域一円。主たる需要者は地縁を有する30代から40代を中心とする一次取得者層である。旧水上町は人口減・高齢化が顕著で住宅需要は乏しく、地価下落率は依然として高水準にある。中心となる価格帯は土地(60坪程度)で200万円~300万円、新築戸建住宅で1千万円台後半が中心である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	過疎化現象が著しい山間部の地域で、主たる需要者は地縁を有する自己利用目的の一次取得者層であることから、対象標準地に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく、収益還元法の適用は断念した。対象標準地の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが一般的であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、さらに公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意のうえ、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 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 +6.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号	みなかみ-3	[98.0] 100	100 [100.0]	100 [151.6]	[103.0] 100	10,900						
(9) 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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 +64.0 行政 0.0 その他 0.0		
	みなかみ(県)-3	[98.9] 100	100 [101.0]	100 [164.0]	[103.0] 100	10,900							
(10) 対年間の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		継続		新規		前年標準価格		11,300 円/㎡		価格変動要因の	[一般的要因]	新型コロナウイルス感染症拡大による一時的な停滞から回復が見られるものの、未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がある。
	-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				
	変動率	年間	-3.5%	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	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所	
みなかみ(県)-6	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額	5,180,000 円		1㎡当たりの価格	16,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月11日	(6)路線価 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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						
	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	(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 低層住宅地										
	標準的画地の形状等	間口約20.0m、奥行約15.0m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北6.0m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	小規模の一般住宅を中心とした幹線道路背後の住宅地域で、街路条件がやや劣ることから需要は弱含みで地価は下落傾向にあり、格別な価格形成要因も見受けられないことから、当面現状維持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			16,500 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	同一需給圏は旧水上町を中心とする利根郡みなかみ町内の住宅地域一円。主たる需要者は地縁を有する30代から40代を中心とする一次取得者層である。旧水上町は人口減・高齢化が顕著で住宅需要は乏しく、地価下落率は依然として高水準にある。中心となる価格帯は土地(90坪程度)で500万円~600万円、新築戸建住宅で2千万円程度が中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	過疎化現象が著しい郊外の地域で、主たる需要者は地縁を有する自己利用目的の一次取得者層であることから、対象標準地に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく、収益還元法の適用は断念した。対象標準地の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが一般的であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、さらに公示価格を規準とした価格等との均衡にも留意のうえ、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	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	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 -3.0 交通 +2.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号	みなかみ-3	[98.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	[101.0] 100	16,500	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -4.0 環境 +14.0 行政 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	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	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -4.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	17,700 円/㎡	[98.9] 100	100 [101.0]	100 [106.2]	[101.0] 100	16,500	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 -4.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年間の標準価格等の前か	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症拡大による一時的な停滞から回復が見られるものの、未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がある。						
	継続 新規 前年標準価格 17,100 円/㎡					[地域要因] 郊外の住宅地域で、需要者は地縁性を有する者に限定され低迷している。						
-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				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡												
変動率 年間 -3.5% 半年間 %												