

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
片品(県)-1	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵 印
鑑定評価額	4,280,000 円	1 m ² 当たりの価格	7,500 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		利根郡片品村大字花咲字上山崎 1 0 8 1 番 1				地積 (㎡)	570 ()	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				
	1.2:1	住宅 W2	農地と農家、一部民 宿等も混在する既存 集落地域	北8m県道	水道、 下水	沼田 27km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 270 m、西 300 m、南 30 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 30.0 m、奥行 約 20.0 m、規模			600 ㎡程度、形状 ほぼ長方形						
	地域的特性	特記 事項	民宿も見られるオリ根ゆけ むり街道沿いの既存集落地 域	街 路	基準方位北 8 m 県道	交通 施設	沼田駅 北東方27km	法令 規制	都計外			
	地域要因の 将来予測	周辺に民宿も見られる既存集落地域である。地域要因に大きな変動は見られない。不動産取引は少なく、地価は当面下落傾向にて推移すると予測する。										
(3)	最も有効使用の判定					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			7,500 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	同一需給圏は片品村が属する利根郡及び隣接する沼田市に位置する山間の住宅地域である。中心となる需要者層は村内に在住または勤務する個人が中心である。片品村や周辺地域の人口は、少子高齢化の影響を受けて減少傾向にあり、同一需給圏内の不動産取引は少なく市場は低迷している。取引が少ないため売買の中心となる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	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需要は乏しく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、市場の実態を反映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 格 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 沼田-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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -5.0 交通 +8.0 環境 +104.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 16,500 円/㎡		[99.1] 100	100 [101.0]	100 [215.6]	[100.0] 100	7,510					
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 沼田(県)-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 +7.0 環境 +118.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 16,800 円/㎡		[98.8] 100	100 [100.0]	100 [221.6]	[100.0] 100	7,490					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 7,600 円/㎡				価 格 変 動 状 況 の 要 因	[一般的] 片品村は人口減少、高齢化率上昇傾向。土地取引件数や新設住宅着工戸数は少ないが、観光資源と美しい自然に恵まれている。						
	-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] 人口減少等による過疎化の影響で土地需要は低迷し、地価は下落傾向を継続している。						
	変動率 年間 -1.3 % 半年間 %					[個 別 的] 個別的要因の変動はない。						

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
片品(県)-2	群馬県	第 1	氏名	不動産鑑定士 片柳 華絵 印
鑑定評価額	2,410,000 円		1 m ² 当たりの価格	6,700 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 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		利根郡片品村大字土出字西原 2 3 0 6 番 2 外				地積 (㎡)	360 ()	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			
	台形 1:1	住宅 W2	農家住宅を中心に一 般住宅や民宿も散在 する地域	北西5m村道	水道、 下水	沼田 34km		(その他) (土砂災害警戒区域)			
(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 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模		400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形						
	地域的特性	特記 事項	住宅を中心に民宿等も散在 する既存集落地域	街 路	基準方位北 5 m村道	交通 施設	沼田駅 北東方34km	法令 規制	都計外 (土砂災害警戒区域)		
	地域要因の 将来予測	住宅を中心に民宿等も散在する既存集落地域。土地需要は少ない。地価は、当面の間、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 形状		0.0 0.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		6,700 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	同一需給圏は片品村が属する利根郡及び隣接する沼田市に位置する山間の住宅地域である。中心となる需要者層は村内に在住または勤務する個人が中心である。片品村や周辺地域の人口は、少子高齢化の影響を受けて減少傾向にあり、同一需給圏内の不動産取引は少なく市場は低迷している。取引が少ないため売買の中心となる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	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需要は乏しく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、市場の実態を反映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、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公 示 価 格 と した 価 格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 沼田-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 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 +9.0 環境 +119.0 行政 +3.0 その他 0.0
	公示価格 16,500 円/㎡		[99.1] 100	100 [101.0]	100 [241.0]	[100.0] 100	6,720				
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号 沼田(県)-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 -2.0 交通 +8.0 環境 +134.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 16,800 円/㎡		[98.8] 100	100 [100.0]	100 [247.7]	[100.0] 100	6,700				
(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 6,800 円/㎡			価格 変動 要因 の 状況	[一般的 要 因]	片品村は人口減少、高齢化率上昇傾向。土地取引件数や新設住宅着工戸数は少ないが、観光資源と美しい自然に恵まれている。					
	-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 要 因]	人口減少等による過疎化の影響で土地需要は低迷し、地価は下落傾向を継続している。					
	変動率 年間 -1.5 % 半年間 %				[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。					