

|            |              |                         |                         |              |
|------------|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------|
| 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)5-1 | 群馬県          | 群馬第1                    | 氏名                      | 不動産鑑定士 神林 宏明 |
| 鑑定評価額      | 16,000,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 23,800 円/m <sup>2</sup> |              |

## 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)<br>路線<br>価 | [令和 7年 1月]      | 円/m <sup>2</sup> |
| (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<br>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)<br>基準地                                                          | 所在地及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                            |                              | 利根郡みなかみ町政所 1 0 4 2 番                                                                          |            |                                           |                                                      | 地積<br>(㎡)               | 671<br>( )             | 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<br>の状況                                                                               | 接面道路の状況    | 供給<br>処理施設<br>状況                          | 主要な交通施設との<br>接近の状況                                   |                         | (都)準工<br>( 60, 200 )   |           |                                   |          |                             |
|                                                                     | 台形<br>1:1.2                                                                                                                                                                                      | 店舗兼住宅<br>W2                  | 月夜野バイパス沿いに飲食店舗等が見られる郊外の路線商業地域                                                                 | 南西14.5m国道  | 水道、<br>下水                                 | 後開<br>2.3km                                          |                         | (その他)                  |           |                                   |          |                             |
| (2)<br>近隣<br>地域                                                     | 範囲                                                                                                                                                                                               | 東 200 m、西 80 m、南 20 m、北 20 m |                                                                                               |            | 標準的使用                                     | 低層店舗地                                                |                         |                        |           |                                   |          |                             |
|                                                                     | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                        |                              | 間口 約 25.0 m、奥行 約 27 m、規模                                                                      |            | 680 ㎡程度、形状 長方形                            |                                                      |                         |                        |           |                                   |          |                             |
|                                                                     | 地域的特性                                                                                                                                                                                            | 特記<br>事項                     | 月夜野インターチェンジに<br>近接する路線商業地域                                                                    | 街<br>路     | 1 4 . 5 m国道                               | 交通<br>施設                                             | 後開駅<br>南東方2.3km         |                        | 法令<br>規制  | (都)準工<br>( 60, 200 )              |          |                             |
|                                                                     | 地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                    |                              | 商業施設の連担性は比較的高いが通行量は少なく、商況は低迷している商業地域で、今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。地価は商況の回復が見込めないことから下落傾向にて推移すると予測する。 |            |                                           |                                                      |                         |                        |           |                                   |          |                             |
| (3)                                                                 | 最有効使用の判定                                                                                                                                                                                         |                              |                                                                                               |            |                                           | 低層店舗地                                                |                         | (4)対象基準地の<br>個別的要<br>因 | ない        |                                   |          |                             |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                                                   | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                          |                              | 比準価格                                                                                          |            |                                           | 23,800 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及び沼田市の商業地域。需要者の中心は事業を目的とした県内外の法人及び地元個人事業者。商業施設の連担性は比較的高いものの通行量は少なく、商況は低迷していること等から需要は極めて弱含みの状態にある。画地規模や取引価格はまちまちであり、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・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由                              | 路線商業地域であることから本来は収益性が重視される地域であるが、周辺には貸店舗等は殆ど見受けられないことや賃貸市場の衰退により新規の賃貸事例が見出せず、賃貸需要が見込めないため収益価格は求められなかった。なお、取引は少ないものの類似性及び価格牽連性のある事例を収集し得た。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)<br>公示<br>価格<br>とした                                              | □ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号                                                                                                                                                                           |                              | 時点<br>修正                                                                                      | 標準化<br>補正  | 地域要<br>因の比<br>較                           | 個別的要<br>因の比<br>較                                     | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳                 | 標準化<br>補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要<br>因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |
|                                                                     | 公示価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                      |                              | [ ]<br>100                                                                                    | 100<br>[ ] | 100<br>[ ]                                | [ ]<br>100                                           |                         |                        |           |                                   |          |                             |
| (9)<br>指定<br>基準<br>地<br>からの<br>検討                                   | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                          |                              | 時点<br>修正                                                                                      | 標準化<br>補正  | 地域要<br>因の比<br>較                           | 個別的要<br>因の比<br>較                                     | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | 内<br>訳                 | 標準化<br>補正 | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 地域要<br>因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |
|                                                                     | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                |                              | [ ]<br>100                                                                                    | 100<br>[ ] | 100<br>[ ]                                | [ ]<br>100                                           |                         |                        |           |                                   |          |                             |
| (10)<br>対象<br>基準<br>地<br>の前<br>年の<br>標準<br>価格<br>等か<br>ら<br>の<br>検討 | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 24,200 円/㎡                                                                                                                                                    |                              |                                                                                               |            | 変<br>動<br>状<br>況<br>要<br>因<br>の<br>成<br>形 | 一般的<br>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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡                                                                                                                           |                              |                                                                                               |            |                                           | 地 域 要 因 月夜野バイパス沿いに飲食店舗等が見られる郊外の路線商業地域。特に変動はない。       |                         |                        |           |                                   |          |                             |
|                                                                     | 変動率 年間 -1.7 % 半年間 %                                                                                                                                                                              |                              |                                                                                               |            |                                           | 個別的<br>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                     | 有限会社武井清不動産鑑定事務所         |
| みなかみ(県)5-2 | 群馬県         | 第 1    | 氏名                      | 不動産鑑定士 武井 清             |
| 鑑定評価額      | 1,690,000 円 |        | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 28,100 円/m <sup>2</sup> |

## 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 8日 | (6)路線価 | [令和 7年 1月] | 円/m <sup>2</sup> |
| (2)実地調査日   | 令和 7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            |
|            |              |          |             |        | 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)<br>基準地                                                                                     | 所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                       |                                                                                                                                                                                            | 利根郡みなかみ町鹿野沢字前原 7 0 番 1 3                |                  |                                           |                      | 地積<br>(㎡)                                                     | 60<br>( ) | 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<br>の状況                         |                  | 接面道路の状況                                   | 供給<br>処理施<br>設状況     | 主要な交通施設との<br>接近の状況                                            |           | (都)<br>( 70, 400 )     |                                   |                                 |                  |                             |                                     |
|                                                                                                | 1:2                                                                        | 店舗兼住宅<br>W3                                                                                                                                                                                | 土産品店や飲食店舗<br>が建ち並ぶ駅前商業<br>地域            |                  | 東9m県道                                     | 水道、<br>下水            | 水上近接                                                          |           | (その他)                  |                                   |                                 |                  |                             |                                     |
| (2)<br>近<br>隣<br>地<br>域                                                                        | 範囲                                                                         | 東 10 m、西 25 m、南 100 m、北 150 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 5.5 m、奥行 約 11.0 m、規模               |                  |                                           |                      | 60 ㎡程度、形状 長方形                                                 |           |                        |                                   |                                 |                  |                             |                                     |
|                                                                                                | 地域的特性                                                                      | 特記<br>事項                                                                                                                                                                                   | 水上駅前の商業地域であり、<br>土産品店や飲食店等が建<br>ち並んでいる。 |                  | 街<br>路                                    | 9m県道                 | 交通<br>施設                                                      | 水上駅近接     |                        | 法令<br>規制                          | (都)<br>( 70, 400 )              |                  |                             |                                     |
|                                                                                                | 地域要因の<br>将来予測                                                              | 水上温泉の宿泊客数はコロナ禍から回復しているが、やや伸び悩んでおり、駅前商業地の商業需要は依然として弱い状態が続いている。地価の下落乃至弱含み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                                                                   |                                                                                                                                                                                            |                                         |                  |                                           |                      | 低層店舗住宅併用地                                                     |           | (4)対象基準地<br>の個別的要<br>因 | ない                                |                                 |                  |                             |                                     |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                                                                              | 取引事例比較法                                                                    |                                                                                                                                                                                            | 比準価格                                    |                  |                                           |                      | 28,100 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の商業地域のほか周辺背後地域を含み、更には隣接沼田市や伊香保温泉を擁する渋川市を含んで広域的に形成される。需要者は町内事業者のほか町外や県外の事業者まで見込まれる。近隣地域は小規模店舗が建ち並ぶ水上温泉街の玄関口であり、近時はコロナ禍からの回復傾向が見られつつあるが、需要は弱い状態が続いている。取引が少ないため、取引の中心価格帯の把握は困難である。 |                                         |                  |                                           |                      |                                                               |           |                        |                                   |                                 |                  |                             |                                     |
| (7)試算価格の調整・<br>検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>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テナント需要が少なく賃貸を想定することが困難な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)<br>公<br>示<br>価<br>格<br>と<br>し<br>た                                                         | □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号                                                     |                                                                                                                                                                                            | 時点<br>修正                                | 標準化<br>補正        | 地域要<br>因の比<br>較                           | 個別<br>的要<br>因の<br>比較 | 対象基準地<br>の標準価格<br>(円/㎡)                                       | 内<br>訳    | 標準<br>化<br>補<br>正      | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0<br>0.0 | 地<br>域<br>要<br>因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 | -4.0<br>-1.0<br>+6.0<br>-1.0<br>0.0 |
|                                                                                                | 公示価格<br>28,200 円/㎡                                                         |                                                                                                                                                                                            | [ 99.3 ]<br>100                         | 100<br>[ 100.0 ] | 100<br>[ 99.7 ]                           | [ 100.0 ]<br>100     | 28,100                                                        |           |                        | その他                               | 0.0                             |                  |                             |                                     |
| (9)<br>指<br>定<br>基<br>準<br>地<br>の<br>検<br>討                                                    | 指定基準地番号                                                                    |                                                                                                                                                                                            | 時点<br>修正                                | 標準化<br>補正        | 地域要<br>因の比<br>較                           | 個別<br>的要<br>因の<br>比較 | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡)                                       | 内<br>訳    | 標準<br>化<br>補<br>正      | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |                                 | 地<br>域<br>要<br>因 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他 |                                     |
|                                                                                                | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                          |                                                                                                                                                                                            | [ ]<br>100                              | 100<br>[ ]       | 100<br>[ ]                                | [ ]<br>100           |                                                               |           |                        | その他                               |                                 |                  |                             |                                     |
| (10)<br>対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>標<br>準<br>価<br>格<br>等<br>か<br>ら<br>の<br>検<br>討 | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 28,400 円/㎡                              |                                                                                                                                                                                            |                                         |                  | 価<br>格<br>変<br>動<br>状<br>況<br>の<br>要<br>因 | 一般的<br>要 因           | 景気は持ち直しているが、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスク、近時の物価上昇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<br>同一地点）である場合の検討<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡ |                                                                                                                                                                                            |                                         |                  |                                           | 地 域<br>要 因           | 水上温泉の宿泊客数はコロナ禍から回復しているが、やや伸び悩んでおり、駅前商業地の商業需要は依然として弱い状態が続いている。 |           |                        |                                   |                                 |                  |                             |                                     |
|                                                                                                | 変動率 年間 -1.1 % 半年間 %                                                        |                                                                                                                                                                                            |                                         |                  |                                           | 個別的<br>要 因           | 特筆すべき個別的要因の変動はない。                                             |           |                        |                                   |                                 |                  |                             |                                     |