

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)5-1 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)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	15,700,000 円	1㎡当たりの価格	23,400 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		利根郡みなかみ町政所 1 0 4 2 番				地積 (㎡)	671 ()		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)準工 (60, 200)		
	台形 1:1.2	店舗兼住宅 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、下水	後閑 2.3km		(その他)		
(2) 近隣地域	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 m、奥行 約 27 m、規模 680 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	月夜野インターチェンジに近接する路線商業地域		街路 1 4 . 5 m国道	交通施設	後閑駅 南東方2.3km		法令規制	(都)準工 (60, 200)		
	地域要因の将来予測	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) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 23,400 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・検証及び鑑定評価額の決定の理由	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) 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	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(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	街路	-1.0
	沼田(県)5-1	[99.8] 100	100 [100.0]	100 [172.9]	[100.0] 100	23,400			交通	0.0	交通	-3.0
									環境	0.0	環境	+80.0
	前年指定基準地の価格							画地	0.0	行政	0.0	
	40,500 円/㎡							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 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 23,800 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。							
	-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 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)5-2 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)5-2	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 武井 清
鑑定評価額	1,670,000 円	1㎡当たりの価格	27,800 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		利根郡みなかみ町鹿野沢字前原 7 0 番 1 3				地積 (㎡)	60 ()	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	店舗兼住宅 W3		土産品店や飲食店舗が建ち並び駅前商業地域		東9m県道	水道、下水	水上近接		(その他)		
(2) 近隣地域	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	特記事項	水上駅前の商業地域であり、土産品店や飲食店等が建ち並んでいる。		街路	9 m県道	交通施設	水上駅近接		法令規制	(都) (70, 400)	
	地域要因の将来予測	水上温泉の宿泊客数はコロナ禍から回復しているものの、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) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 27,800 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び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・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) 公示価格を標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 みなかみ5-2		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 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 -4.0 交通 -1.0 環境 +5.0 行政 -1.0 その他 0.0	
	公示価格 27,800 円/㎡		[99.3] 100	100 [100.0]	100 [98.8]	[100.0] 100	27,900					
(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 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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 28,100 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				価格変動要因の形成	[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。						
						[地域要因] 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。						
						[個別的要因] 特筆すべき個別的要因の変動はない。						
変動率		年間 -1.1 %	半年間 %									