

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月13日提出
藤岡(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士星事務所		
藤岡(県)9-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋		
鑑定評価額	106,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	17,900 円/m ²			

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月10日	(6)路線価又は倍率	〔令和4年1月〕 路線価又は倍率	円/m ² 1.1倍
(2)実地調査日	令和4年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等	藤岡市中大塚字瀧前1073番3					②地積 (m ²)	5,938	⑨法令上の規制等								
	③形状 台形 1:2	④敷地の利用の現況 工場	⑤周辺の土地の利用 の状況 製造業を中心とする 区画整然とした工業 団地	⑥接面道路の状況 東9m市道	⑦供給 処理施 設状況 水道	⑧主要な交通施設との 接近の状況 群馬藤岡 4km			工専 (60, 200) (その他)								
(2) 近隣地域	①範囲 東90m、西0m、南800m、北400m	②標準的使用 間口約60m、奥行約100m、規模 6,000m ² 程度、形状 長方形															
	③標準的画地の形状等 ④地域的特性 特記 事項	高速道路沿いに造成された 「西部工業団地」	街 路 9.0m市道	交 通 施 設 群馬藤岡駅 西方4km		法令 規制	工専 (60, 200)										
	⑤地域要因の 将来予測	製造業を中心とする工業団地として推移しており、今後とも現状維持傾向が続くと予測される。周辺街路の整備が進み インターチェンジへのアクセス性も良好であり、需要は底堅い状況が続くと推測する。															
(3) 最有效使用の判定	工場地					(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 17,900 円/m ²															
	収益還元法	収益価格 / 円/m ²															
	原価法	積算価格 / 円/m ²															
	開発法	開発法による価格 / 円/m ²															
(6) 市場の特性	同一需給圏は製品の出荷利便性、労働力確保等の代替性が及ぶ範囲として群馬県全域に及ぶと判断される。需要者は関 東に拠点を構えることを所望する企業及び地元企業が想定される。高速交通網や首都圏への接近の優位性、物流拠点の 需要増加の影響等から工業地の需要は高まりが見られ、需給は安定化しつつある。取引の中心的価格帯は、規模、目的 等により多様であるため把握は困難である。																
(7) 試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	自社工場が多い地域で自己使用目的での取引が一般的であることから、同一需給圏内の類似地域から自己利用を目的と した取引事例を採用し求められた比準価格は、実証的且つ客観的な価格であり高い説得力を有する。一方で、工場等の 賃貸市場は成立していないため収益価格は試算しない。従って比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した 。尚、当該決定額は、指定基準地等との均衡が得られており妥当と判断される。																
(8) 公示価格 とし た 規格	①□代表標準地 標準地番号 高崎9-3	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/m ²)	(7) 内訳 標準化 補正	街路 0.0	地 域 +2.0								
	公示価格 26,700 円/m ²	[100.4] 100	100 [101.0]	100 [148.3]	[100.0] 100	17,900		交通 0.0	交 通 +1.0								
(9) 指定基 準地 から の検討	①指定基準地番号 高崎(県)9-1	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/m ²)	(7) 内訳 標準化 補正	環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	環 境 +44.0 行 政 0.0 其 他 0.0								
	前年指定基準地の価格 25,000 円/m ²	[100.8] 100	100 [102.0]	100 [138.4]	[100.0] 100	17,900		行政 0.0 その他 0.0	行 政 0.0 其 他 0.0								
(10) 対象年 らの 標準 検討 地の前 か	①-1 対象基準地の検討 ■ 繙続 □ 新規 前年標準価格 17,700 円/m ²	(3) 価 格 変 動 形 成 要 因 の	一般的 要 因	多野藤岡地域の中心的都市となっているが中心市街地の衰退 が目立つ。郊外は大型店の進展等により利便性が向上しつつ ある。													
	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/m ²			I Cや周辺都市へのアクセスが良く、立地条件に優れ工場需 要が増加している。					+37.0								
	②変動率 年間 +1.1 % 半年間 %			個別的 要 因					0.0								