別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 3 年地価調査）

令和　3年　7月 13日提出
前橋(県)9-1　　宅地-1

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
前橋(県)9-1	群馬県	第１	氏名	不動産鑑定士　福田　清隆　印

鑑定評価額	144,000,000 円	１㎡当たりの価格	21,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　3年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　3年　7月　8日	(6)路線価	[令和　3 年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和　3年　6月 17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				倍率種別	

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	前橋市上増田町９０４番６				②地積 (㎡)	6,714 ( )	⑨法令上の規制等
③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		工専 (50, 200)
1:1.2	工場 S1	中規模工場、物流施設等が建ち並ぶ工業団地	南17.8m市道	水道	駒形 1.4km		(その他)

(2) 近隣地域

①範囲	東　200　m、西　400　m、南　0　m、北　500　m	②標準的使用	流通業務用地
③標準的画地の形状等	間口 約　75 m、奥行 約　90 m、規模　6,800 ㎡程度、形状　ほぼ長方形		

④地域的特性	特記事項	前橋市東部郊外の工業団地	街路	１７．８m市道	交通施設	駒形駅 北東方1.4km	法令規制	工専 (50, 200)
⑤地域要因の将来予測	交通利便性の良好な工業団地で、今後も概ね現状維持にて推移すると予測する。新型コロナウイルス感染症の影響は殆どなく、地価は横這い乃至上昇傾向にて推移すると予測する。							

(3) 最有効使用の判定	流通業務用地			(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	21,500 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	同一需給圏は前橋市を含む県央部を中心とした県内全域の工業地域。需要者の中心は事業を目的とした県内外の法人。熟成度の高い工場系と物流系が混在する工業団地で、新型コロナウイルス感染症の影響は殆どなく、県内の好調な工場立地動向を背景として新設の工業用地の供給不足による既存工業地への需要シフト等から需要は堅調。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	当該地域は交通利便性が重視される工業地域である。取引は自己利用目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、工場系と物流系が混在する工業団地であるが、自社の工場や物流施設等を中心とする地域で、賃貸事例は見出せず、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) 公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 前橋9-2	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/㎡)	⑦内訳			地域要因	
公示価格 21,200 円/㎡	[100.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [98.9]	[100.0] / 100	21,500	標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
							交通	0.0		交通 -3.0
							環境	0.0		環境 +2.0
							画地	0.0		行政 0.0
							行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(9) 指定基準地からの検討

①指定基準地番号 伊勢崎(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/㎡)	⑦内訳			地域要因	
前年指定基準地の価格 20,400 円/㎡	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [94.8]	[100.0] / 100	21,500	標準化補正	街路	0.0		街路 -2.0
							交通	0.0		交通 -4.0
							環境	0.0		環境 -4.0
							画地	0.0		行政 +5.0
							行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　21,400 円/㎡
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/㎡
②変動率　年間　+0.5 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 景気は先行き不透明感が増大。県庁所在地で行政、経済等の中心である地方拠点都市。人口は微減傾向。

[地域要因] 特に変動要因はないが交通利便性の良否による二極化等から需要は堅調で、新型コロナウイルス感染症の影響は殆どない。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。