

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)前原不動産鑑定システム		
太田(県)9-1	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	前原 徹児	印
鑑定評価額	1,690,000,000 円		1㎡当たりの価格		19,100 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15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					

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	太田市東新町831番				地積(㎡)	88,571	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		工専(60,200)						
	1.5:1	工場兼事務所	大規模工場、倉庫等が混在する工業団地	南東16m市道、四方路	水道、ガス	野州山辺2.7km		(その他)(70,200)						
(2) 近隣地域	範囲	東800m、西0m、南500m、北600m				標準的使用	工場地							
	標準的画地の形状等	間口約250m、奥行約360m、規模90,000㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	国道背後に位置する既成工業地域	街路	16m市道	交通施設	野州山辺駅西方2.7km	法令規制	工専(60,200)					
	地域要因の将来予測	北関東自動車道及び東毛広域幹線全線開通による交通上の利便性向上の影響等により工場用地取得の増加が期待される。地価は需要が比較的安定していることから横ばい傾向で推移する可能性を有するものと予測する。												
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4)対象基準地の個別的要因	四方路 0.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,100 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	同一需給圏は群馬県東毛地域一円の工業地域。需要者は県内外の法人企業等が中心である。工業用地価格は、コロナ禍の影響は少なく工業地需要は比較的安定しているが、隣接県における工業地価格とのバランス等から特に既成工業地価格にやや割高感がある。なお北関東自動車道等の整備による工業地需要に与える影響が注目されているが、取引件数等が少ないうえ、需給の中心となる価格帯は見いだすに困難な状況にある。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象不動産の存する地域は、費用の経済性が重視される工業地域であり、全体的な経営採算バランスのうえに成り立つという特有の性格を有すること。自社工場が多い地域で賃貸市場が未成熟であり、自己使用目的での取引が一般的であることを考慮し、公示価格を規準とした価格との均衡に留意のうえ、市場性を反映した比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8) 公示価格とした	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	0.0	地域要因	街路	-2.0
	標準地番号	太田9-2							環境	交通	0.0		交通	+3.5
	公示価格	21,900 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [114.6]	[100.0] 100	19,100	環境	画地	0.0	環境	+13.0		
								行政	行政	0.0	行政	0.0		
								その他	その他	0.0	その他	0.0		
(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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			環境	画地			環境	
								行政	行政		行政			
								その他	その他		その他			
(10) 対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[要因] 一般的 発展傾向にあり人口は増加しているものの、景気後退等の要因から、全体的に不動産需要は減少傾向に転じつつある。									
	前年標準価格	19,100 円/㎡			[地域] 既成工業地域であるが、コロナ禍の影響は少なく不動産需要は比較的安定している。									
	-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		[個別的] 個別的的要因に変動はない										
	標準地番号													
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	おおた不動産鑑定所		
太田(県)9-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 雅己	印
鑑定評価額	57,100,000 円		1㎡当たりの価格		19,000 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10日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3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
(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		太田市新田反町町101番1外				地積(㎡)	3,003	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	工専(60,200) (その他)								
(2)近隣地域	範囲	東50m、西700m、南400m、北400m				標準的使用	工場地								
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等		間口約50.0m、奥行約60.0m、規模			3,000㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	10.0m市道	交通施設	木崎駅 北方2.5km	法令規制	工専(60,200)						
	地域要因の将来予測	中小工場、倉庫のほか大工場も見られる工業地域で引き合い状況は比較的良好に推移するものと予測する。地価はコロナ禍による操業等への影響が出つつあるものの、工業地需要は強含みに推移していくものと予測する。													
(4)対象基準地の個別的要因	工場地		三方路 0.0												
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,000 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	同一需給圏は北関東自動車道の太田市内各IC及び東北自動車道館林IC利用の東毛工業圏域。需要者の中心は物流業者を主体に卸・小売業等の工場事業者が中心。自動車関連の業績がやや低迷する中、卸・小売業等の需要は高まり関連企業等の設備投資も拡大傾向にある。工業地全体では工場生産の持ち直しの動きが強まっているが、コロナ禍の影響等から工業団地需要の不透明性も存在し、需要の中心となる価格帯は見出せない状況にある。														
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基幹産業及び関連企業等の位置、幹線道路の開通による利便性の向上等移動手段が比較的良好な特性を有する。一方、自社工場が多い地域で賃貸工場の事例は見出せず、工場の賃貸市場が成立していない。よって、貸工場等の想定は非現実的であり収益価格の試算はしない。自社使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると認められるので、比準価格を採用し、指定基準地等の検討を踏まえ、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	0.0	地域要因	街路	-2.0	
	標準地番号	太田9-3					19,000		環境	0.0	交通		-3.0	環境	+18.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号	太田(県)9-1	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	地域要因	街路	+3.0	
	前年指定基準地の価格	19,100 円/㎡	[100.0] 100	[100.0] 100	[100.0] 100	[100.0] 100	19,000		環境	0.0	交通		+0.5	環境	-3.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		価格変動要因	[要因] 一般的					基幹企業の生産拡大が与える影響は大きく、新型コロナで停滞した経済復活への期待が強い。卸・小売業の需給は底堅く回復傾向にある。				
	前年標準価格		19,000 円/㎡			[要因] 地域					物流又は巣ごもり需要が追い風となった小売業等の需要は強含みにあるが、競合関係にある当該地域の需給動向はやや不透明感もある。				
	-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			[要因] 個別的					個別的的要因に変動はない。				
	標準地番号		太田9-3			公示価格		23,500 円/㎡		変動率		年間 0.0%		半年間 -19.1%	

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 津久井不動産鑑定
太田(県)9-3	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭 印
鑑定評価額	61,000,000 円	1㎡当たりの価格	24,400 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7日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	18,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3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	所在及び地番並びに「住居表示」等	太田市西新町6番4外				地積(㎡)	2,499	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	準工(60,200)			
	台形 1.2:1	工場兼事務所 S2	中小規模工場が多い農地も見られる西部工業団地隣接の工業地域	東8m市道、三方路	水道	細谷 1.3km	(その他) (70,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 500 m、北 150 m				標準的使用	工場地			
	標準的画地の形状等	間口約 55.0 m、奥行約 46.0 m、規模 2,499 ㎡程度、形状 台形								
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.0 m市道	交通施設	細谷駅1.3km 法令規制 準工(70,200)			
	地域要因の将来予測	市内工業団地の需要は強い状況が続いたが、半導体不足等の影響により基幹産業を中心に工場の稼働率は低下傾向にあり工業地の今後の動向について十分に注視する必要がある。								
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4)対象基準地の個別的要因	三方路 +3.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	24,400 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、概ね太田市、館林市、明和町、千代田町、大泉町の圏域。需要の中心は全国規模で、県内及び県外の工場事業者による需要がほとんどを占めている。コロナ禍の影響はあるものの北関東自動車道、東毛広域幹線の全線開通、基幹産業の業績の底堅さ等により、工業地の需要は増加傾向である。また、取引される価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出されない状況である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は中規模の工場が集積する製造業を中心とした工業団地である。取引の中心は自社工場用地を目的としたものである。一方、当該地域においては、賃貸工場が殆ど存在しない工業団地であることから、賃貸水準として適正な賃料を見出すことは難しく、収益還元法の適用は困難である。したがって、収益価格を試算せず、比準価格によって、指定標準地との均衡を考慮し、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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	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	[]					
(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	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
	太田(県)9-1 前年指定基準地の価格	[100.0]	100	100	[103.0]	24,400				
	19,100 円/㎡	100	[100.0]	[80.6]	100					
(10) 対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動要因	[要因]	新型コロナウイルス感染症の影響等は少なく、土地需要への影響は現状軽微であるものと思われる。				
	前年標準価格	24,600 円/㎡			[地域]	製造業を中心とした西部工業団地内にあり、基幹企業の業績底堅さにより土地需要は安定しているが、今後の動向に留意する必要がある。				
	-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		[個別]	製造業として適正規模であり需要は認められる。					
	標準地番号	標準地								
	公示価格	円/㎡								
	変動率	年間	-0.8 %	半年間	%					

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

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		
太田(県)9-4	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	神林 宏明	印
鑑定評価額	79,100,000 円		1㎡当たりの価格		24,000 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9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3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
(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	太田市清原町5番10				地積 (㎡)	3,296 ()	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					
	1:1.2	事務所兼倉庫 S2	物流施設や倉庫等が建ち並ぶ流通業務団地	南西12m市道	水道	山前 3.4km	(その他)				
(2) 近隣地域	範囲	東 500 m、西 200 m、南 400 m、北 300 m				標準的使用	工場地				
	標準的画地の形状等	間口約 50 m、奥行約 60 m、規模 3,000 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	大規模な流通倉庫、工場が集積した工業地域。	街路	12.0 m市道	交通施設	山前駅3.4km	法令 (60, 200) 規制			
	地域要因の将来予測	周辺の環境に大きな変化はなく、大規模工業物流団地として、当面は現状維持で推移すると思料する。									
(3) 最有効使用の判定	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 24,000 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、群馬県内の工業地域一円。需要者層は工業団地に関連がある企業等が中心である。近年の需給動向は、高速道路を中心とした交通利便性や県分譲の工業団地の影響で工業団地への進出は増加傾向にある。需給動向は比較的安定している。市場の需要の中心となる価格帯は、工場の業種、規模等により個性が強くなり多様であるため見いだせない状況にある。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	工業団地を中心とする工業地域では、自用目的取引が大半であり、生産の効率性、交通利便性を重視する。工場の賃貸市場は成熟しておらず、賃貸事例も乏しい。よって、市場の実勢を反映した比準価格を採用して、指定基準地との均衡にも配慮して鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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
	公示価格 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100						
(9) 指定基準地	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
	太田(県)9-1 前年指定基準地の価格 19,100 円/㎡	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100	24,000					
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 24,000 円/㎡				価格変動要因の	[一般的] 新型コロナ禍の影響もあるが基幹産業及びその関連会社の業績堅調の影響等による要因から、全般的に需要は堅調である。					
	-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 円/㎡					[地域] 近隣地域の変動要因は特段ないが、流通系工業地は需要が堅調により地価は安定傾向にある。					
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		[個別的] 個別的要因に変動はない。						