

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	
大泉(県)9-1	群馬県	第3	氏名	山田 智久	
鑑定評価額	194,000,000 円		1㎡当たりの価格	20,700 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価 倍率種別	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	邑楽郡大泉町大字吉田字本郷914番1				地積(㎡)	9,385	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		工業(60,200)				
	2:1	工場	工場、事務所、倉庫等の中に一般住宅も見られる工業地域	北8m町道、三方路	水道、下水	西小泉2.5km		(その他)(70,200)				
(2)近隣地域	範囲	東150m、西100m、南50m、北200m				標準的使用	工場地					
	標準的画地の形状等	間口約125m、奥行約75m、規模9,400㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	8.0m町道	交通施設	西小泉駅南東方2.5km	法令規制	工業			
	地域要因の将来予測	一般住宅等も見られる工業地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと予測される。										
(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 0.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,700 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であり、特に東毛エリアに強い代替関係が認められる。需要者は県内外の製造業、流通業のほか、物流業者等が中心と考えられる。北関東自動車道や東毛広域幹線道路等の整備により、工業地の需要は堅調に推移している。市場の中心となる価格帯については、取引事例が少なく取引形態も様々であることからそ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	同一需給圏内の類似地域等から規範性を有する取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、周辺に貸工場等の取引事例は見い出せず、また、新規の賃貸需要も見込めないため、賃貸市場が成立していないことから収益還元法は適用しない。よって、比準価格を採用し、指定基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	代表標準地標準地番号	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	円/㎡	[ ]	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	+5.0
	太田(県)9-1											
	前年指定基準地の価格	[101.6]	100	100	[100.0]	20,600						+14.0
	19,300 円/㎡	100	[100.0]	[95.2]	100							-7.0
												0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討											
	継続 新規	前年標準価格	20,500 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											
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	+1.0 %	半年間								
	[要因]	当町の人口は概ね横ばい傾向になってきており、全般的な景気の不透明感等もあることから、近年はやや弱含み傾向となっている。										
	[地域要因]	街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はなく、工業地の需要は安定している。										
	[個別的要因]	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	港共同鑑定株式会社 群馬支所	
大泉(県)9-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 小林 裕幸	
鑑定評価額	615,000,000 円		1㎡当たりの価格	20,600 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月3日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年4月20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	邑楽郡大泉町大字吉田字本郷1222番				地積(㎡)	29,845	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	工場兼倉庫RC3	中小規模工場のほかに大規模工場も見られる工業団地	南18m県道、四方路	水道、ガス	西小泉2.7km	(その他) (70,200)					
(2)近隣地域	範囲	東930m、西130m、南380m、北70m			標準的使用	工場地						
	標準的画地の形状等	間口約235.0m、奥行約140.0m、規模29,845㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	18.0m県道	交通施設	西小泉駅2.7km	法令規制	工専(70,200)			
	地域要因の将来予測	地域要因は現状を維持しつつも、取引は活発ではなく価格は横ばいもしくはやや下落傾向と予想される。										
(3)最有効使用の判定	標準的使用と同じ				(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	20,600 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、群馬県東部を中心とする広域圏の工業地域。需要者の中心は県内外の製造業者や物流業者等が想定される。首都圏に近く高速交通網が発達し、また周辺街路整備も進んだことから県内工場地への需要は増加しており、工業地価格は下げ止まりから横ばい傾向にある。なお、土地の取引及び建物及びその敷地としての取引規模、目的、業種等は多様であるため、需要の中心としての価格帯を見出すことは困難である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	生産の費用性・効率性が重視される工業地域に存するので、当該要因を反映して成立した取引事例から求められた比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、同一需給圏内の類似地域にある指定基準地との均衡にも留意した。											
(8)公示価格	代表標準地標準地番号	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	対象基準地の標準価格(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	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	太田(県)9-1	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [96.2]	[100.0] 100	20,400				0.0	0.0	0.0
(10)対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規										
	前年標準価格	20,400 円/㎡										
の	-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	標準地番号										
の	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	+1.0%	半年間	%							
の	変動状況	[一般的要因] 新型コロナウイルス感染症の影響で一時的に不動産取引の中止や停滞が見られたが、不動産価格や賃料への大きな影響は確認できない。										
	変動要因	[地域要因] 地域要因に特段の変動は見られず、不動産価格水準は比較的安定している。										
	変動要因	[個別的要因] 要因の変動は特にない。										