

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年7月13日提出
太田(県)9-1 宅地-1

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		
鑑定評価額	1,710,000,000 円			1m³当たりの価格		19,300 円/m³

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8日	(6)路線価又は倍率 路線価	[令和4年1月]路線価又は倍率 1.1倍	円/m³
(2)実地調査日	令和4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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等	太田市東新町831番					②地積 (m²)	88,571	⑨法令上の規制等								
	③形状 1.5:1	④敷地の利用の現況 工場兼事務所	⑤周辺の土地の利用 の状況 大規模工場、倉庫等 が混在する工業団地	⑥接面道路の状況 南東16m市道、 四方路	⑦供給 処理施 設状況 水道、 ガス	⑧主要な交通施設との 接近の状況 野州山辺 2.7km			工專 (60, 200) (その他) (70, 200)								
(2)近隣地域	①範囲 ③標準的画地の形状等 間口 約 250 m、奥行 約 360 m、規模 90,000 m²程度、形状 長方形	②標準的使用 工場地															
	④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 工專 (60, 200)										
	⑤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で工場用地取得の増加が期待される。地 価は需要が安定していることから、上昇傾向に転じて推移していく可能性を有するものと予測する。																
(3)最有效地の判定	工場地						(4)対象基準地 の個別的原因	四方路									
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 19,300 円/m³						0.0									
	収益還元法	収益価格 / 円/m³															
	原価法	積算価格 / 円/m³															
	開発法	開発法による価格 / 円/m³															
(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、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が、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。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、取引件数が少ないことから、需給の中心となる価格帯は見いだしづらい状況にある。																
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	評価対象不動産の存する地域は①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②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	①□代表標準地 標準地番号 太田9-2	■標準地 修正	②時点 補正	③標準化 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/m³)	(7)内訳 標準化補正	街路 0.0	地 域 要 因 -2.0								
	公示価格 22,000 円/m³	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [114.6]	[100.0] 100	19,300		交通 0.0	交通 +3.5								
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号	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/m³)	(7)内訳 標準化補正	環境 0.0	環境 +13.0								
	前年指定基準地の価格 円/m³	[] 100	100 []	100 []	[] 100			画地 0.0	行政 0.0								
(10)対象標準地の基準価格等の前か らの検討	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 19,100 円/m³	(3)価格変動形成要因の 一般的 要 因	コロナ禍による景気後退等の影響等による不動産需要の減少 から徐々に回復傾向にある。					街路 0.0	街路 -2.0								
	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/m³		[地域 要 因] 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。					交通 0.0	交通 +3.5								
	②変動率 年間 +1.0 % 半年間 %		[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない					環境 0.0	環境 +13.0								

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年 7月 15日提出
太田(県)9-2 宅地-1

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
鑑定評価額	57,400,000 円		1m³当たりの価格	19,100 円/m³

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	〔令和4年1月〕 路線価又は倍率	円/m³ 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			
(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 太田市新田反町町101番1外						②地積 (m²)	3,003 ()	⑨法令上の規制等	
	③形状 1:1	④敷地の利用の現況 工場 S1	⑤周辺の土地の利用の状況 中小工場、倉庫のほか大工場も見られる工業地域	⑥接面道路の状況 南10m市道、三方路	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 木崎 2.5km			工専 (60, 200) (その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 700 m、南 400 m、北 400 m						②標準的使用 工場地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 50.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 3,000 m³程度、形状 ほぼ長方形								
(3) 最有效地の判定	④地域的特性 特記事項	特にない	街路	10.0 m市道	交通施設	木崎駅 北方2.5km	法令規制	工専 (60, 200)		
	⑤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。								
(5) 鑑定評価の手法の適用	工場地	(4) 対象基準地の個別的原因	三方路	0.0						
	取引事例比較法	比準価格 19,100 円/m³								
	収益還元法	収益価格 / 円/m³								
	原価法	積算価格 / 円/m³								
(6) 市場の特性	開発法	開発法による価格 / 円/m³								
	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工場事業者等が中心。市街化調整区域を市街化区域に再編する都市計画の実施等企業の生産・流通機能の強化や雇用の創出で生産活動が徐々に強まっている。工業団地需要の増大及び工業団地間の競合等の影響から地価は安定的乃至やや強含み傾向で推移し、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) 公示価格としめた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 太田9-3	②時点修正 補正	③標準化 補正	④地域要因の比較 因の比較	⑤個別的原因の比較 要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/m³)	(7) 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	
		公示価格 23,500 円/m³	[100.0] 100	[100] [100.0]	[100] [122.9]	[100.0] 100	19,100		地域 -2.0 交通 -3.0 環境 +17.5 行政 +10.0 その他 0.0	
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号 太田(県)9-1	②時点修正 補正	③標準化 補正	④地域要因の比較 因の比較	⑤個別的原因の比較 要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/m³)	(7) 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 +3.0 交通 +0.5 環境 -3.5 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 19,100 円/m³	[100.0] 100	[100] [100.0]	[100] [99.9]	[100.0] 100	19,100				
(10) 対象年標準地の検討 の前	①-1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 19,000 円/m³	(3) 価格形成要因の変動状況 一般的要因 [地域] 要因 [個別] 要因	企業の生産・流通機能の強化や新たな雇用創出で生産活動が活性化し、健全・合理的な工業的利用が計られ土地需要は強含みに推移。							
	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/m³		工場・倉庫等を始め、地域の産業発展に寄与する企業、施設等の誘導、集積が図られており工業地の土地需要は強含みに推移。							
	②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %		個別の要因に変動はない。							

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年 7月 13日提出
太田(県)9-3 宅地-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		
鑑定評価額	61,000,000 円			1m³当たりの価格		24,400 円/m³

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 8日	(6)路線価又は倍率	18,000 円/m³
(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	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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等	太田市西新町6番4外					②地積 (m²)	2,499	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			準工 (60, 200) (その他) (70, 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									
(2) 近 隣 地 域	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 500 m、北 150 m					②標準的使用	工場地							
	③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 m²程度、形状	台形							
	④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)						
	⑤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等、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								
(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/m³					+3.0								
	収益還元法	収益価格 / 円/m³													
	原価法	積算価格 / 円/m³													
	開発法	開発法による価格 / 円/m³													
(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。コロナ禍の影響等の影響はほとんどなく、北関東自動車道、東毛広域幹線の全線開通等の道路交通網の整備、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。取引の中心は自社用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、指定基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 と し た る 規 格	①□代表標準地 □標準地 標準地番号	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/m³)	(7) 内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他						
	公示価格 円/m³	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100										
(9) 指 定 基 準 地 か ら の 検 討	①指定基準地番号 太田(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/m³)	(7) 内 訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他						
	前年指定基準地の価格 19,100 円/m³	[101.0] 100	[100] [100]	[100] 81.4	[103.0] 100	24,400		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+5.0 -6.0 -8.4 -10.0 0.0						
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討 か ら の 前 提	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 24,400 円/m³	③ 価 格 変 動 形 状 況 成 要 因 の [一般的 要 因]	人口はほぼ横這い傾向にあるが、景気後退等の影響により、 全体的に不動産需要は減少傾向にある。												
	①-2 基準地が共通地點（代表標準地等と 同一地點）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/m³		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変動率 年間 0.0 % 半年間 %		個別的 要 因 の [個別的 要 因] 個別的要因の変動要因はない。												

鑑定評価書（令和4年地価調査）

令和4年7月13日提出
太田(県)9-4
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
太田(県)9-4	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	79,800,000 円	1m ² 当たりの価格	24,200 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8日	(6)路線価又は倍率 路線価	[令和4年1月]路線価又は倍率 1.1倍	円/m ²
(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 太田市清原町5番10						②地積 (m ²)	3,296	⑨法令上の規制等			
	③形状 1:1.2	④敷地の利用の現況 事務所兼倉庫S2	⑤周辺の土地の利用の状況 物流施設や倉庫等が建ち並ぶ流通業務団地	⑥接面道路の状況 南西12m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 山前3.4km			準工 (60,200) (その他)			
(2) 近隣地域	①範囲 東500m、西200m、南400m、北300m	②標準的使用 間口約50m、奥行約60m、規模	③標準的画地の形状等 3,000m ² 程度、形状長方形	工場地								
	④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 12.0m市道	交通 施設	山前駅 西方3.4km	法令 規制						
	⑤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) 最有效使用的判定	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 24,200 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、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、規模等により個別性が強く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) 公示価格とし た	①□代表標準地 標準地番号	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 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他			
	公示価格 円/m ²	[] 100	100 [] []	100 [] 100								
(9) 指定基準地の検討	①指定基準地番号 太田(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 19,100 円/m ²	[101.0] 100	100 [100.0] [100.0]	100 [80.0]	[100.0] 100	24,100		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	+1.0 +1.0 -17.5 -5.0 0.0			
(10) 対象標準地の検討 の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 繼続 □ 新規 前年標準価格 24,000 円/m ²	③価格変動状況 要因の 形成要因の 変動状況	一般的 要因	新型コロナ禍の影響もあるが基幹産業及び関連会社の業績堅調の影響等から、全体的に不動産需要は堅調である。								
	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		地域 要因	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。								
	②変動率 年間 +0.8 % 半年間 %		個別的 要因	個別的要因に変動はない。								