

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	1㎡当たりの価格	19,300 円/㎡	

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	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 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	太田市東新町831番				②地積 (㎡)	88,571	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 (60, 200) (その他) (70, 200)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 800 m、西 0 m、南 500 m、北 600 m			②標準的使用	工場地						
	③標準的画地の形状等	間口約 250 m、奥行約 360 m、規模 90,000 ㎡程度、形状 長方形										
	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	工専 (60, 200)			
(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	19,300 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、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、取引件数等が少なくことから、需給の中心となる価格帯は見いだすまい状況にある。											
(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	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 太田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 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 +3.5 +13.0 0.0 0.0
	公示価格 22,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [100.0]	100 [114.6]	[100.0] 100	19,300						
(9) 指定からの検討	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/㎡)	⑦内訳 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他				
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 19,100 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 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。								
	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/㎡			[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変動率		年間 +1.0 %	半年間 %	[個別的] 個別的要因に変動はない								

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes 鑑定評価額 57,400,000 円 and 1㎡当たりの価格 19,100 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) ①範囲, ②標準的使用, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等.

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (太田(県)9-3), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第3), 業者名 (有限会社 津久井不動産鑑定), 氏名 (津久井 伸昭), 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

Table with 6 columns: (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 (18,000 円/㎡), (2)実地調査日 (令和4年6月15日), (5)価格の種類 (正常価格), (6)路線価 (倍率種類), (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

Main evaluation table with 10 sections: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等 (太田市西新町6番4外), (2)標準的画地の形状等 (間口約55.0m, 奥行約46.0m), (3)最有効使用の判定 (工場地), (4)対象基準地の個別的要因 (+3.0), (5)鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6)市場の特性 (同一需給圏は概ね太田市...), (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...), (8)公示価格 (標準地), (9)指定基準地の検討 (太田(県)9-1), (10)対象基準地の前年標準価格等の検討 (継続 24,400 円/㎡)

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	1㎡当たりの価格	24,200 円/㎡	

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	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(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	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	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 (㎡)	3,296	⑨法令上の規制等	準工 (60, 200)					
	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	山前 3.4km	(その他)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 500 m、西 200 m、南 400 m、北 300 m			②標準的使用	工場地							
	③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			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	山前駅西方3.4km	法令	準工 (60, 200)
	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) 最有効使用の判定	工場地												
(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/㎡										
	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/㎡										
(4) 対象基準地の個別的要因	ない												
(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	① □ 代表標準地 □ 標準地	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	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	公示価格	[] / 100	100	100	[] / 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
(9) 指定基準地	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/㎡)	⑦内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	太田(県)9-1 前年指定基準地の価格 19,100 円/㎡	[101.0] / 100	100	100	[100.0] / 100	24,100	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
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討	[一般的] 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調整の影響等から、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	[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。											
	②変動率	年間 +0.8 %	半年間 %	[個別的] 個別的要因に変動はない									