

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	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	192,000,000 円	1㎡当たりの価格	20,500 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13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	邑楽郡大泉町大字吉田字本郷914番1				②地積 (㎡)	9,385	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	①範囲	東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 200 m			②標準的使用	工場地				
	③標準的画地の形状等	間口約 125 m、奥行約 75 m、規模 9,400 ㎡程度、形状 長方形								
	④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	
	⑤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	20,500 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、工業地の需要は増加傾向にある。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	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 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 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(9) 指定基準地からの検討	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 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 19,100 円/㎡	[101.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [94.2]	[100.0] / 100	20,500				
(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 20,400 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[要因] 当町の人口は概ね横ばい傾向になってきており、土地需要は回復基調で推移していたが、近年はやや弱含み傾向となっている。						
	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] 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。						
	② 変動率 年間 +0.5 % 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, 港共同鑑定株式会社 群馬支所. Row 1: 大泉(県)9-2, 群馬県, 群馬第3, 氏名, 不動産鑑定士.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 609,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 20,400 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (4)鑑定評価日, (6)路線価, [令和4年1月], 円/㎡. Row 1: 令和4年7月1日, 令和4年7月7日, 路線価又は倍率, 1.1倍.

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: 邑楽郡大泉町大字吉田字本郷1222番. (2) ①範囲: 東930m, 西130m, 南380m, 北70m. (3) ④地域の特性: 特記事項. (4) 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 20,400 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. (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. (8) 公示価格: 標準地 100, 100. (9) 指定からの検討: 前年指定基準地の価格 19,100 円/㎡. (10) 対象基準地の前年標準価格等の前: 前年標準価格 20,300 円/㎡.