別記様式第６

鑑 定 評 価 書 （令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 12日提出
伊勢崎(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所
伊勢崎(県)9-1	群馬県	群馬第１	氏名	不動産鑑定士 原 孝幸

鑑定評価額	48,700,000 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 10日	(6)路線価	[令和 5 年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 21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	伊勢崎市八斗島町字北孫山７２２番１外	②地積(㎡)	2,351 ( )	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	⑨法令上の規制等
台形 1:1.2	工場 S1	弱電、化学等の工場が建ち並ぶ工業地域	北8m市道、三方路	水道	伊勢崎 6.8km	工業 (60, 200) (その他)

(2)近隣地域

①範囲	東 250 m、西 150 m、南 200 m、北 0 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 50 m、規模 2,500 ㎡程度、形状 正方形							
④地域的特性	特記事項	工場等が建ち並ぶ工業地域	街路	８m市道	交通施設	伊勢崎駅南方6.8km	法令規制	工業 (60, 200)
⑤地域要因の将来予測	工場等が建ち並ぶ工業地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はないことから、当分の間、現状を維持すると予測する。							

(3)最有効使用の判定	工場地		(4)対象基準地の個別的要因	三方路 0.0 形状 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を中心とする首都圏内陸型の工業地域であり、主な需要者は自社工場としての利用を目的とする法人企業等である。経産省の工場立地動向調査で上位に位置する県内工業地は、円安等の影響で需要者層は拡大し、対象基準地の存する工業地域は工場等の建ち並ぶ工業地域として熟成している。取引規模は様々であるが、総額で２億円以下の場合は地元企業が多く、２億円を超えると県外企業が多くなる傾向にある。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由

自社工場が多い地域で自己使用目的での取引が中心であり、地域内に貸工場は見られず、工場の賃貸需要も見込めないため、収益価格は試算しない。当該地域においては、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における類似不動産の取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であるため、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、標準地との均衡を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。

(8)公示価格を規準とした価格

① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 伊勢崎9-1 公示価格 20,900 円/㎡	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		地域要因	
	[100.5] / 100	100 / [100.0]	100 / [101.8]	[100.0] / 100	20,600	街路	0.0	街路	+4.0
						交通	0.0	交通	+2.0
						環境	0.0	環境	+1.0
						画地	0.0	行政	-5.0
						行政	0.0	その他	0.0
						その他	0.0		

(9)指定基準地からの検討

①指定基準地番号 前年指定基準地の価格 円/㎡	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	地域要因
	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		街路	街路
						交通	交通
						環境	環境
						画地	行政
						行政	その他
						その他	

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討	③価格形成要因の変動状況	
■ 継続 □ 新規 前年標準価格 20,500 円/㎡	[一般的要因]	新型コロナウイルス感染症の影響は薄れつつあり、県内景気は、一部に部品調達難の影響がみられるものの持ち直している。
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/㎡	[地域要因]	インターチェンジからはやや遠いが、工場等が建ち並ぶ工業地域として熟成しており、地域要因に格別の変動要因はない。
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。

(1)比準価格算定内訳

NO	①取引事例番号	②所在及び地番並びに「住居表示」等	③取引時点	④類型	⑤地積(㎡)	⑥画地の形状	⑦接面道路の状況	⑧主要交通施設の状況	⑨法令上の規制等
a	23152 - 117	伊勢崎市日乃出町	5. 1.26	建付地	1,000.02 ( )	ほぼ長方形	南9.0m市道、北東14.7m、角地	新伊勢崎駅東方 3.8km	準工 (特別用途地区) (70, 200)
b	336 - 23091	太田市脇屋町	5. 1. 5	建付地	13,302.43 ( )	ほぼ長方形	東29.0m市道、北8.0m、西9.0m、南9.0m、四方路	三枚橋駅西方 2.6km	工専 (60, 200)
c	23135 - 102	前橋市天川大島町字沼田	4.11.30	建付地	1,315.52 ( )	長方形	南西14.0m市道、中間画地	前橋大島駅北東方 70m	工業 (60, 200)
d	23152 - 79	佐波郡玉村町大字樋越	4.10.26	建付地	3,139.12 ( )	ほぼ長方形	東15.0m県道、西5.4m、二方路	新町駅北東方 7.1km	「調区」 (80, 200)
e	23119 - 98	伊勢崎市国定町一丁目	5. 2. 1	更地	1,299.74 ( )	不整形	南7.5m市道、西5.6m、角地	国定駅東方 2.3km	(都) (80, 200)

NO	⑩取引価格(円/㎡)	⑪事情補正	⑫時点修正	⑬建付減価の補正	⑭標準化補正	⑮推定価格(円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰推定標準価格(円/㎡)	⑱個別的要因の比較	⑲査定価格(円/㎡)
a	( ) 16,000	100 / [100.0]	[100.4] / 100	100 / [70.0]	100 / [102.0]	22,499	100 / [108.1]	20,813	街路 0.0	20,800
b	( ) 22,552	100 / [100.0]	[100.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [110.0]	20,625	100 / [99.8]	20,666	交通・接近 0.0	20,700
c	( ) 24,097	100 / [100.0]	[100.7] / 100	100 / [85.0]	100 / [100.0]	28,548	100 / [134.7]	21,194	環境 0.0 画地 0.0	21,200
d	( ) 17,202	100 / [100.0]	[100.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [100.0]	17,202	100 / [83.9]	20,503	行政 0.0 その他 0.0	20,500
e	( ) 10,594	100 / [70.0]	[100.0] / 100	100 / [/]	100 / [96.9]	15,618	100 / [77.8]	20,075	[100.0] / 100	20,100

NO	ア事情の内容	イ月率変動率	ウ標準化補正の内訳			エ地域要因の比較の内訳		
a	正常	%/月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 0.0	交通・接近 +2.0	環境 +6.0
		0.08	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
b	正常	%/月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +4.0	交通・接近 +1.0	環境 0.0
		0.10	画地 +10.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -5.0	その他 0.0	
c	正常	%/月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +1.0	交通・接近 +5.0	環境 +27.0
		0.10	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
d	正常	%/月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 +3.0	交通・接近 +4.0	環境 -13.0
		0.00	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	行政 -10.0	その他 0.0	
e	系列会社間売買	%/月	街路 0.0	交通・接近 0.0	環境 0.0	街路 -1.0	交通・接近 +2.0	環境 -23.0
		0.00	画地 -3.1	行政 0.0	その他 0.0	行政 0.0	その他 0.0	

オ比準価格決定の理由　　[比準価格：　20,700 円/㎡]

類似地域の５事例により試算した。ａ事例は流通団地内に存する事例、ｂ事例は工業団地内に存する事例で、地域要因格差も比較的小さく査定されており、それぞれ規範性が高い。ｃ事例は旧来からの工業団地内に存するが、住宅割合が増加傾向で地域的特性が異なるため、相対的に規範性が劣る。ｄ事例は熟成度の劣る市街化調整区域内の住工混在地域内にあり、ｅ事例は事情補正がなされているため、それぞれ相対的に規範性が劣る。以上の検討から、ａ・ｂ事例を重視し、ｃ～ｅ事例を比較考量のうえ、比準価格を試算した。

(2)積算価格算定内訳							
(2)-1 ■ 原価法が適用できない場合その理由				既成市街地の宅地であり、土地の再調達原価の把握が困難であるため。			
(2)-2 □ 造成宅地内等に存し原価法の適用が可能な場合の価格							
①造成事例番号				②所在及び地番			
③素地の取得価格 (円/㎡)	④事情補正	⑤時点修正	⑥素地の補修正後の価格 (円/㎡)	⑦造成工事費 (円/㎡)	⑧標準化補正	⑨時点修正	⑩造成工事費の補修正後の価格 (円/㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100			100 / [ ]	[ ] / 100	
⑪付帯費用 (円/㎡)	⑫標準化補正	⑬時点修正	⑭付帯費用の補修正後の価格 (円/㎡)	⑮有効宅地化率で除した価格 (円/㎡)	⑯地域要因の比較	⑰個別的要因の比較	⑱再調達原価 (円/㎡)
	100 / [ ]	[ ] / 100		(%)	100 / [ ]	[ ] / 100	
⑲熟成度修正	[ ] /100			⑳積算価格	円/㎡		

内訳													
素地	事情の内容	月率変動率	造成工事費	標準化補正			月率変動率	付帯費用	標準化補正			月率変動率
		%/月					%/月					%/月

地域要因の比較	街路	交通・接近	環境	行政	その他

(3)収益価格算定内訳							
(3)-1 収益還元法(直接法)の適用 又は 収益還元法が適用できない場合の理由							
□ 直接法	①総収益 (円)	②総費用 (円)	③純収益 (円)	④建物に帰属する純収益 (円)	⑤土地に帰属する純収益 (円)	⑥未収入期間修正後の純収益 (円)	⑦還元利回り (r-g)
						( )	( ) %
	⑧収益価格	円 (円／㎡)					
	⑨収益価格が試算できなかった場合その理由						
■	収益還元法が適用できない場合その理由	賃貸工場の事例を見いだせず、また、工場の賃貸需要も見込めないため。					

以下、収益還元法適用の場合は、宅地-4 (3)-2へ

(4)開発法による価格算定内訳						
(4)-1 開発法の適用 □ する ■ しない		開発法を適用する場合の理由				
①収入の現価の総和 (円)	②支出の現価の総和 (円)	③投下資本収益率 (%)	④販売単価(住宅) (円／㎡)	⑤分譲可能床面積 (㎡)	⑥建築工事費 (円／㎡)	⑦延床面積 (㎡)
⑧開発法による価格	円 (円／㎡)					

以下、開発法適用の場合は、宅地-6 (4)-2へ