

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
高崎(県)9-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	146,000,000 円		1㎡当たりの価格	26,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 9日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	21,000 円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		高崎市倉賀野町 2 4 5 7 番 2				地積 (㎡)	5,453 ()	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)			
	1:1.2	工場兼事務所 S4		中小規模の工場が建ち並ぶ倉賀野東工業団地内の工場地域		南10m市道、 背面道	水道、 下水	倉賀野 1.8km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 300 m、南 140 m、北 80 m				標準的使用	工場地						
	標準的画地の形状等		間口 約 63 m、奥行 約 80 m、規模				5,000 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	10 m市道	交通施設	倉賀野駅 東方1.8km		法令 規制	工専 (60, 200)		
	地域要因の将来予測		製造工場を中心とする熟成した工業団地内に存する。工業団地の需要が高まっており、分譲される工業団地の供給が少ないことから、当面はやや強含みで推移すると予測する。										
(3)	最有効使用の判定		工場地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 26,700 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	同一需給圏は高崎市を中心とする県内全域の工業地域である。主たる需要者は県内外の事業を目的とした大規模法人。当該地域は製造業を中心とした工業地域であり、新設工業地域と既存工業地域との相対的な環境の良否による需要の二極化等が見られる中で、工業地全体として物流施設の需要増加を背景に回復傾向にある。規模や需要業種はまちまちで需要の中心となる価格帯は見い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	近隣地域内は自己使用の工場、倉庫等の取引が中心であり、収益性を指標に価格形成がなされていないことから、収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は同一需給圏内の代替競争関係にある工業地の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証性の高い価格と判断される。よって、市場の実勢を的確に反映し、適切な要因比較により算定した比準価格を採用し、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格とした	規格価格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 高崎9-3	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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0		
		公示価格 28,200 円/㎡	[101.3] 100	100 [101.0]	100 [108.1]	[102.0] 100	26,700						
(9) 指定基準地からの検討	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		
	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	これらの検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 26,000 円/㎡			変動状況 要因の形成	[一般的要因] 県内随一の商業都市で県下第1位の人口を有する。新幹線、高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性が高まっている。							
		-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] 熟成した工業団地として安定的に土地利用されており、需要は底堅い。							
		変動率 年間 +2.7 % 半年間 %				[個別的要因] 個別的要因に変動はない。							

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月11日提出
高崎(県)9-2 宅地-1

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
高崎(県)9-2	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 福田 清隆
鑑定評価額	663,000,000 円		1㎡当たりの価格	23,100 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月9日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和7年6月17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	所在及び地番並びに「住居表示」等		高崎市西横手町 3 5 1 番 1				地積 (㎡)	28,697 ()	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)			
	台形 1:1.5	工場		大規模の製薬工場が建ち並ぶ東部地区の工業団地		西12m市道、四方路	水道、ガス	倉賀野 6km		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 80 m、南 70 m、北 580 m				標準の使用	工場地						
	標準的画地の形状等		間口 約 150 m、奥行 約 200 m、規模 30,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	高崎東部工業団地		街路	1 2 m市道 四方路	交通施設	倉賀野駅 北東方6km		法令規制	工専 (70, 200)		
	地域要因の将来予測		交通利便性の良好な工業団地で、特に大きな変動はなく、今後も現状維持にて推移すると予測する。地価は上昇傾向にて推移すると予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	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 23,100 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	同一需給圏は高崎市を含む県央部を中心とした県内全域の工業地域。需要者の中心は事業を目的とした県内外の法人。熟成度の高い工場系の工業団地で、県内の好調な工場立地動向を背景として新設の工業用地の供給不足による既存工業地への需要シフト等から需要は堅調。画地規模や取引価格はまちまちであり、市場での中心価格帯の把握は困難な状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は交通利便性が重視される工業地域である。取引は自己利用目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、工場系の工業団地であるが、自社の工場や研究施設等を中心とする地域で、賃貸事例は見出せず、賃貸市場が成立していないため収益価格は求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、標準地及び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) 公示価格を標準とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 高崎9-2		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 0.0	地域要因	街路 0.0		
	公示価格 24,800 円/㎡		[101.4] 100	100 [102.0]	100 [106.6]	[100.0] 100	23,100		交通 0.0		交通 +2.0		
(9) 指定からの検討	指定基準地番号 高崎(県)9-1		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 0.0	地域要因	街路 0.0		
	前年指定基準地の価格 26,000 円/㎡		[102.7] 100	100 [102.0]	100 [113.5]	[100.0] 100	23,100		交通 0.0		交通 0.0		
									環境 0.0		環境 +13.5		
									画地 +2.0		行政 0.0		
									行政 0.0		その他 0.0		
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 22,400 円/㎡				価格変動要因の	一般的要因 景気は回復傾向にあるが先行き不透明。県内随一の商業都市で交通の要衝。人口は微減傾向。環境や利便性等の良否による二極化が顕著。							
	-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 大規模の製薬工場が建ち並ぶ東部地区の工業地域で、需要は堅調。特に大きな変動はない。							
						個別的要因 個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +3.1 % 半年間 %												