

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	50,800,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,600 円/m ²	

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 7日	(6) 路線 価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 17日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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	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 7 2 2 番 1 外				地積 (㎡)	2,351 ()	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		工業 (60, 200)				
	台形 1:1.2	工場	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		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 250 m、西 150 m、南 200 m、北 0 m				標準的使用	工場地						
	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								
	地域的特性	特記 事項	工場等が建ち並ぶ工業地域		街 路	交通 施設	伊勢崎駅 南方6.8km		法令 規制	工業 (60, 200)			
	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 形状		0.0 0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格				21,600 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3億円以下 の場合は地元企業が多く、3億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 とした	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 伊勢崎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 の規準価格 (円/㎡)	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	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+4.0 +2.0 -1.0 -5.0 0.0
	公示価格 21,800 円/㎡		[101.2] 100	100 [100.0]	100 [101.8]	[100.0] 100	21,700		その他 0.0				
(9) 指定 基準 地	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			その他				
(10) 対 象 基 準 地 の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 21,100 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 形 成	[一般的 要 因]		県内景気は持ち直しているものの、先行きにおいては物価上昇や米国の通商政策による影響に注意が必要である。					
	-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]		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。					
	変動率 年間 +2.4 % 半年間 %					[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。					