

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 9日提出
太田(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 津久井不動産鑑定	
太田(県)9-1	群馬県	第 3	氏名	不動産鑑定士	津久井 伸昭
鑑定評価額		1,820,000,000 円		1㎡当たりの価格	20,600 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 4日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		太田市東新町 8 3 1 番				地積 (㎡)	88,571 ()	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)		
	1.5:1	工場兼事務所		大規模工場、倉庫等が混在する工業団地		南東16m市道、四方路	水道、ガス	野州山辺 2.7km		(その他) (70, 200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 800 m、西 0 m、南 500 m、北 600 m				標準的使用	工場地					
	標準的画地の形状等		間口 約 380.0 m、奥行 約 255.0 m、規模				88,571 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特になし。		街路	1 6 m市道	交通施設	野州山辺駅 西方2.7km		法令 工専 (70, 200) 規制		
	地域要因の将来予測		北関東自動車道及び東毛広域幹線全線開通による交通上の利便性向上の影響等で工場用地取得の増加が期待される。工業地の需要が安定していることから、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	工場地						(4) 対象基準地の個別的要因	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 20,600 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、概ね太田市、館林市、明和町、千代田町、大泉町の圏域。需要の中心は全国規模で、県内及び県外の工場事業者による需要がほとんどを占めている。北関東自動車道、東毛広域幹線の全線開通等による交通アクセス網の整備等、土地価格の値頃感等により工業地の需要は増加傾向にある。また、取引される価格帯はまちまちであり、需要の中心となる価格帯は見出されない状況である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は大規模、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。取引の中心は大規模な自社用工場用地を目的としたものである。一方、当該地域においては、賃貸工場が殆ど存在しない工業団地であることから、賃貸水準として適正な賃料を見出すことは難しく、収益還元法の適用は困難である。したがって、収益価格を試算せず、比準価格によって、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	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	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) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 20,100 円/㎡				価格変動要因の	一般的要因 北関東自動車道、東毛広域幹線道路の全面開通、太田強戸スマートＩＣ開業等による利便性の向上等により工業地需要は強い。						
	-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					地域要因 製造業を中心とした工業団地内にあり、土地価格の値頃感等により土地需要は底堅い。地域要因の変動要因等は特にない。						
	公示価格 円/㎡					個別的要因 個別的要因の変動要因はない。						
	変動率	年間	+2.5 %	半年間		%						

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)9-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児
鑑定評価額	60,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	20,200 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 16日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		太田市新田反町町 1 0 1 番 1 外					地積 (㎡)	3,003 ()	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	工場		中小工場、倉庫のほ か大工場も見られる 工業地域		南10m市道、 三方路		水道、 ガス	木崎 2.5km	(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 700 m、南 400 m、北 400 m					標準的使用	工場地					
	標準的画地の形状等		間口 約 50.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 3,000 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 1 0 . 0 m市道 路		交通 施設	木崎駅 北方2.5km		法令 規制	工専 (60, 200)		
	地域要因の 将来予測		北関東自動車道及び東毛広域幹線全線開通による交通上の利便性向上の影響等で工場用地取得の増加が期待される。地価は需要が安定していることから、上昇傾向で推移していくものと予測する。										
(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				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		20,200 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/㎡								
(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、基幹企業の業績が底堅いこと等から工業地需要は安定している。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目玉されているが、取引件数等が少ないことから、需給の中心となる価格帯は見いだすに困難な状況にある。												
(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 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 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、指定基準地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) 規 公 示 価 格 準 則 と し た 価 格	☐ 代表標準地 ☐ 標準地 標準地番号		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	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	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 0.0	地 域 要 因	街路 +3.0	
	太田(県)9-1									交通 0.0		交通 +0.5	
	前年指定基準地の価格 20,100 円/㎡		[102.5] 100	100 [100.0]	100 [102.5]	[100.0] 100	20,100			環境 0.0		環境 -1.0	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 19,700 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	県南東部の中心的工業都市で、人口は概ね横ばい傾向にあり再開発事業の影響等から市中心部を中心として不動産需要は回復している。							
	-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]	製造業を中心とした新田中部地区工業団地内にあり、基幹企業の業績が底堅いこと等から、需要は安定している。						
	変動率 年間 +2.5 % 半年間 %						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない					

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	おた不動産鑑定所
太田(県)9-3	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 雅己
鑑定評価額	62,700,000 円	1㎡当たりの価格	25,100 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 8日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 7年 1月]	19,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格			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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		太田市西新町 6 番 4 外					地積 (㎡)	2,499 ()	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		準工 (60, 200)	
	台形 1.2:1	工場兼事務所		中小規模の工場を中心とした西部工業団地に隣接する工業地域		東8m市道、三方路		水道	細谷 1.3km		(その他) (70, 200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 500 m、北 150 m					標準的使用	工場地				
	標準的画地の形状等		間口 約 55.0 m、奥行 約 45.5 m、規模 2,500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	8 m市道		交通 施設	細谷駅 南西方1.3km		法令 規制 (70, 200)	
	地域要因の 将来予測		中小規模工場を中心とした工業団地隣接の工業地域で、工場や倉庫の拡張を求める企業が多く、県内外からの需要が増加傾向にある。地価水準は用途の多様性、需給動向等からやや強含みで推移するものと予測する。									
(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		+3.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 25,100 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	同一需給圏は北関東自動車道の太田市内各 I C 及びスマート I C 並びに東北自動車道館林 I C 利用の東毛工業圏域。需要者の中心は物流業者を主体に製造業者等の工場事業者が中心。新設及び拡幅工業団地では工場、倉庫等の建設が完了し、企業の生産・流通機能の強化や雇用の創出で生産活動が拡大している。工業団地需要の増大及び工業団地間の競合等の影響から地価は安定的乃至やや強含みで推移し、需要の中心となる価格帯は見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	基幹産業及び関連企業等の位置、幹線道路の増設による利便性の向上等移動手段が良好な特性を有する。一方、自社工場が多い地域で賃貸工場の事例は少なく、工場の賃貸市場が成立していない。よって、賃貸工場等の想定は非現実的であり収益価格の試算はしない。自社使用目的で取引され、取引価格の水準を指標に価格が決定されることが一般的であると認められるので、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 とした	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		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	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 からの 基準地 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
	太田(県)9-1											
	前年指定基準地の価格		[102.5] 100	100 [100.0]	100 [84.4]	[103.0] 100	25,100					
	20,100 円/㎡											
(10) 対象 基準地 の前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 24,800 円/㎡			価格 変動 状況 要因の	[一般的 要因]		製造業の強化に向け産業団地造計画が策定され、隣接町に大規模産業団地造成工事が進められ製造業での工業用地需要も強含みで推移。					
	-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]		製造業関連の企業が多い工業団地内で、企業業績の回復傾向が継続し需要は底堅く推移。					
					[個別的 要因]		個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +1.2 % 半年間 %											

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
太田(県)9-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社	
太田(県)9-4	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 卓
鑑定評価額	83,700,000 円		1 m ² 当たりの価格		25,400 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/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		太田市清原町 5 番 1 0				地積 (㎡)	3,296 ()		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		準工 (60, 200)		
	1:1.2	事務所兼倉庫		物流施設や倉庫等が建ち並ぶ流通業務団地		南西12m市道	水道	山前 3.4km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲		東 500 m、西 200 m、南 400 m、北 300 m				標準的使用		流通業務用地			
	標準的画地の形状等		間口 約 50.0 m、奥行 約 60.0 m、規模 3,000 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	大規模な流通倉庫、工場等が集積する工業地域		街路	1 2 m市道	交通施設	山前駅 西方3.4km		法令規制	準工 (60, 200)	
	地域要因の将来予測		流通施設を主体とし、工場等も見受けられる国道背後の既存流通団地であり、今後も現環境のまま推移すると見込まれる。物流や工場施設需要の高まりを背景に、地価は上昇基調で推移すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定	流通業務用地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 25,400 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		同一需給圏は太田市及び隣接市町を中心とした県南部の流通業務地を含む工業地域の一円で、需要者は流通、倉庫、製造業等を主体とする県内外の法人等の事業者と判定される。北関東自動車道 I C や国道等へのアクセスが良好であることに加え、物流や工場施設需要の高まりとも相俟って、今後も安定的に推移すると予測される。既存流通団地内で取引が少なく、また規模や利用目的等により価格が一定していないので、需要の中心となる価格帯を把握するのは難しい。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自用の倉庫、工場等が中心の地域で、収益事業を目的とした賃貸借が実現するケースは少ないため収益還元法は適用しなかった。評価においては、実証性の高い比準価格を標準とし、製造、流通、倉庫業等の企業動向や県内工業団地の分譲動向等を考慮のうえ、指定基準地との検討を踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		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	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	0.0	街路 +2.0
	太田(県)9-1									0.0	交通 +4.5	
	前年指定基準地の価格 20,100 円/㎡		[102.5] 100	100 [100.0]	100 [81.1]	[100.0] 100	25,400			0.0	環境 -15.5	
(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 24,800 円/㎡ -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/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 県南東部の中心的工業都市。製造品出荷額は県内 1 位の規模。製造、流通業等の立地動向は堅調に推移している。						
						[地域要因] 成熟度の高い流通団地で、高速自動車道や幹線道路に接近するなど良好な交通環境を有する。近隣地域に特段の変動要因は認められない。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +2.4 % 半年間 %											