

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アイエヌ鑑定
館林(県)9-1	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 坂村 光昭
鑑定評価額	105,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,100 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 4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	1.2 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					館林市近藤町字開拓 6 1 9 番					地積 (㎡)	4,958 ()	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 (50, 200)		
	1:1.5	工場		金属、自動車部品関 連等の工場が立地す る工業団地		南西11m市道、 北西側道		水道	成島 2km		(その他) (60, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 400 m、西 200 m、南 400 m、北 100 m					標準的使用	工場地					
	標準的画地の形状等		間口 約 55 m、奥行 約 90 m、規模		5,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記 事項	幹線道路へのアクセスに優 れる工業団地		街 路	1 1 m市道		交通 施設	成島駅 南西方2km		法令 規制	工専 (50, 200)	
	地域要因の 将来予測	幹線道路やＩＣへのアクセスに優れる工業団地であり、今後も概ね現状の利用状況を維持しつつ安定的に推移すると予測する。工業用地の需要は底堅いことから、地価はやや上昇傾向で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	角地 +2.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格 21,100 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、館林市を中心として、東毛地区の圏域に位置する工業地域である。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。県内における企業の設備投資は全体としては増加しており、当該工業地域の需要は底堅く推移している。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	大中規模の工場等が混在する工業地域で、自己の事業用の取引が中心となっており、工場の賃貸市場が未成熟である。よって、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。また、同一需給圏内の類似地域等から多数の取引事例を収集し選択して求めた比準価格は、市場の実勢を反映し説得力は高いと判断される。したがって、指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって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 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 20,100 円/㎡		[102.5] 100	100 [100.0]	100 [99.7]	[102.0] 100	21,100						
(10) 対象 基準 地の 等か らの 検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 20,700 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	群馬県東部に位置する市の一つで、人口は減少傾向。中心部の中央通り線では歩道整備事業が進み、街路の回遊性の向上が見込まれる。						
	-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]	幹線道路背後の工業団地で交通アクセスに優れ、工業用地の供給不足、需要増加等により地価はやや上昇傾向にある。						
						[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間	+1.9 %	半年間		%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西尾不動産鑑定事務所
館林(県)9-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 西尾 直人
鑑定評価額	67,100,000 円	1 m ² 当たりの価格	22,000 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 8日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 24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					館林市大新田町字南蓮河原 1 5 6 番 4					地積 (㎡)	3,049 ()	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 (50, 200)					
	1.5:1		工場		大中規模工場、物流 業や運送業の事業所 ・倉庫等が混在する 工業団地		南東17.7m市道		水道、 ガス	渡瀬 1.3km			(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲		東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m					標準的使用		工場地								
	標準的画地の形状等			間口 約 64.0 m、奥行 約 47.0 m、規模 3,049 ㎡程度、形状 長方形														
	地域的特性		特記 事項		特にない		街 路		17.7m市道		交通 施設		渡瀬駅 東方1.3km		法令 規制		工専 (50, 200)	
	地域要因の 将来予測		工場、倉庫等が建ち並ぶ北部工業団地内に位置し、市内における工業地は総じて供給量不足の状態にある。なお雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。															
(3) 最有効使用の判定		工場地									(4)対象基準地 の個別的要 因		ない					
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		22,000 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、東北自動車道 I C を主な交通拠点にする群馬県東部の工業地域である。中心となる需要者は、当県及び周辺県で事業を行う企業等である。近年の需給動向は、雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場での需要の中心となる価格帯は、規模等により様々で把握するのは容易でない。																
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		自己事業目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方周辺に賃貸物件は見受けられず、賃貸需要が見込めないことから収益物件の建築想定は困難である。従って指定基準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。																
(8) 規 格 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 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	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	0.0 -10.0 +4.0 0.0 0.0				
	太田(県)9-1																	
	前年指定基準地の価格 20,100 円/㎡		[102.5] 100	100 [100.0]	100 [93.6]	[100.0] 100	22,000											
(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 21,700 円/㎡			価 格 変 動 状 況 形成 要因 の	[一般的 要 因]		雇用・所得環境は改善傾向にあるものの、資源・人材不足による物価高、為替リスク等による影響もあって不透明感が認められる。											
	-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]		北部工業団地の拡張手続きが進められている。											
	変動率 年間 +1.4 % 半年間 %				[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。											