

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士星事務所
藤岡(県)9-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋

鑑定評価額	113,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	19,100 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 9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 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		藤岡市中大塚字瀧前 1 0 7 3 番 3				地積 (㎡)	5,938 ()	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 1:2	工場		製造業を中心とする 区画整然とした工業 団地		東9m市道	水道	群馬藤岡 4km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 90 m、西 0 m、南 800 m、北 400 m				標準的使用	工場地						
	標準的画地の形状等		間口 約 60 m、奥行 約 100 m、規模 6,000 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	高速道路沿いに造成された 「西部工業団地」		街 路	9 . 0 m市道		交通 施設	群馬藤岡駅 西方4km		法令 規制	工専 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測	製造業を中心とする工業団地として推移しており、今後とも現状維持傾向が続くと予測される。周辺街路の整備が進み インターチェンジへのアクセス性も良好であり、需要の高まりが続くと推測する。											
(3)	最有効使用の判定						工場地		(4)対象基準地 の個別的要 因	ない			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		基準価格		19,100 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	同一需給圏は製品の出荷利便性、労働力確保等の代替性が及び範囲として群馬県全域に及びと判断される。需要者は関東に拠点を構えることを所望する企業及び地元企業が想定される。高速交通網や首都圏への接近の優位性、物流拠点の 需要増加の影響等から工業地の需要は高まりが見られている。取引の中心的価格帯は、規模、目的等により多様である ため把握は困難である。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	自社工場が多い地域で自己使用目的での取引が一般的であることから、同一需給圏内の類似地域から自己利用を目的と した取引事例を採用し求められた基準価格は、実証的且つ客観的な価格であり高い説得力を有する。一方で、工場等の 賃貸市場は成立していないため収益価格は試算しない。従って基準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した 。尚、当該決定額は、指定基準地等との均衡が得られており妥当と判断される。												
(8) 公示 価格 とした	□ 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 +2.0 交通 +1.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 28,200 円/㎡		[101.4] 100	100 [101.0]	100 [147.3]	[100.0] 100	19,200		画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0				
(9) 指定 からの 基準地 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +36.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 26,000 円/㎡		[102.7] 100	100 [102.0]	100 [137.4]	[100.0] 100	19,100						
(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 18,600 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 状況	[一般的 要因]	多野藤岡地域の中心的都市となっているが中心市街地の衰退 が目立つ。郊外は大型店の進展等により利便性が向上しつつ ある。						
						[地域 要因]	ＩＣや周辺都市へのアクセスが良く、立地条件に優れ工場需 要が増加している。						
						[個別的 要因]	個別的要因の変動はない。						
	変動率	年間	+2.7 %	半年間	%								