

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
明和(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	354,000,000 円	1㎡当たりの価格	17,600 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/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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		邑楽郡明和町大輪 4 4 6 番 7				地積 (㎡)	20,128 ()	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)					
	台形 1:2.5	工場	大工場、倉庫等が建 ち並ぶ工業地域		北16m町道、 背面道	水道、 ガス	川俣 3.9km		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 1,500 m、西 220 m、南 0 m、北 280 m				標準の使用	工場地							
	標準的画地の形状等		間口 約 90 m、奥行 約 230 m、規模		20,000 ㎡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 道 路	1 6 m町道、背面	交通 施設	川俣駅 西方3.9km	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			0.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		17,600 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、明和町を中心として、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) 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 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	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 -3.5 +21.0 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 [116.8]	[100.0] 100	17,600							
(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 17,100 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 状 況	一般的 要 因	群馬県東部に位置する町の一つで、人口は減少傾向である。川俣駅周辺整備事業の実施により、利便性が向上している。								
	-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	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。								
	変動率 年間 +2.9 % 半年間 %				個別的 要 因	個別的要因に変動はない。								