

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
大泉(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	合同会社ケイ・キャピタル 群馬鑑定部	
大泉(県)9-1	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	小林 裕幸
鑑定評価額		201,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	21,400 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 1日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 4月 22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		邑楽郡大泉町大字吉田字本郷 9 1 4 番 1				地積 (㎡)	9,385 ()	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)					
	2:1	工場	工場、事務所、倉庫 等の中に一般住宅も 見られる工業地域		北8m町道、 三方路	水道、 下水	西小泉 2.5km		(その他) (70, 200)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 150 m、西 100 m、南 50 m、北 200 m				標準的使用	工場地							
	標準的画地の形状等		間口 約 140.0 m、奥行 約 70.0 m、規模				9,385 ㎡程度、形状 ほぼ整形							
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	8 . 0 m町道	交通 施設	西小泉駅2.5km		法令 規制	工業 (70, 200)			
	地域要因の 将来予測	地域要因は現状を維持しつつも、中大規模工業団地については物流用地需要もみられ、横ばいから上昇傾向が予想される。												
(3)	最有効使用の判定		工場地				(4)対象基準地 の個別的要 因	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					21,400 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、群馬県東部を中心とする広域圏の工業地域。需要者の中心は県内外の製造業者や物流業者等が想定される。首都圏に近く高速交通網が発達し、また周辺街路整備も進んだことから県内工場地への需要は増加しており、工業地価格は下げ止まりから横ばい傾向にある。なお、土地の取引及び建物及びその敷地としての取引規模、目的、業種等は多様であるため、需要の中心としての価格帯を見出すことは困難である。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		生産の費用性・効率性が重視される工業地域に存するので、当該要因を反映して成立した取引事例から求められた比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。なお、同一需給圏内の類似地域にある指定基準地との均衡にも留意した。												
(8) 公示 価格	規 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	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 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+5.0 -14.5 +15.0 -7.0 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 [96.0]	[100.0] 100	21,500							
(10) 対象 基準 地 の前	ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 21,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	[一般的 要 因] 近年建築資材や人件費が高騰しており、今後の不動産価格や賃料への影響に注視が必要である。								
		-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] 大きな変動はないが、中大規模工業団地については物流用地需要もみられ、下げ止まりから上昇傾向。								
		変動率 年間 +1.9 % 半年間 %				[個別的 要 因] 要因の変動は特にない。								

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
大泉(県)9-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 津久井 伸昭
鑑定評価額	636,000,000 円	1㎡当たりの価格	21,300 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 15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		邑楽郡大泉町大字吉田字本郷 1 2 2 2 番					地積 (㎡)	29,845 ()	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	工場兼倉庫		中小規模工場のほかに 大規模工場も見ら れる工業団地		南18m県道、 四方路	水道、 ガス	西小泉 2.7km		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 930 m、西 130 m、南 380 m、北 70 m					標準的使用	工場地						
	標準的画地の形状等		間口 約 215 m、奥行 約 140.0 m、規模 30,000 ㎡程度、形状 長方形											
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 8 . 0 m県道	交通 施設	西小泉駅2.7km		法令 規制	工専 (70, 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	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 21,300 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、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、基準地価格を比準とした価格の検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。													
(8) 規 価 公 示 価 格 と した	□ 代表基準地 □ 基準地 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 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	-1.0 -12.5 +10.0 0.0 0.0
	太田(県)9-1													
	前年指定基準地の価格 20,100 円/㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [95.3]	[100.0] 100	21,300							
(10) 対 象 基 準 地 の前 からの 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 20,900 円/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の 状 況	[一般的 要 因]		人口は微増、総人口に占める外国人割合は約 2.0 %であり、太田市のベッドタウンとしての色彩もあり、需要は底堅い。						
	-2 基準地が共通地点（代表基準地等と 同一地点）である場合の検討 □ 代表基準地 □ 基準地 基準地番号 公示価格 円/㎡					[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。						
	変動率 年間 +1.9 % 半年間 %					[個別的 要 因]		個別的要因の変動要因はない。						