

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所
前橋(県)9-1	群馬県	第1	氏名	不動産鑑定士 石川 直美
鑑定評価額	160,000,000 円	1㎡当たりの価格	23,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 3日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8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	1.2 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		前橋市上増田町 9 0 4 番 6				地積 (㎡)	6,714 ()	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)					
	1:1.2	工場	中規模工場、物流施 設等が建ち並ぶ工業 団地	南17.8m市道	水道	駒形 1.4km		(その他)					
(2) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 400 m、南 0 m、北 500 m			標準的使用	流通業務用地							
	標準的画地の形状等		間口 約 75.0 m、奥行 約 90.0 m、規模 6,714 ㎡程度、形状 ほぼ整形										
	地域的特性	特記 事項	中規模工場、物流施設が中 心の交通便利性の高い地域	街 路	17.8m市道	交通 施設	駒形駅 北東方1.4km	法令 規制	工専 (50, 200)				
	地域要因の 将来予測	前橋中心部、幹線道路、高速道路にも近い立地であり需要は底堅い。近隣に物流倉庫も多く見受けられ、今後も現状を維持し地価は上昇傾向で推移するものと予測される。											
(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 23,800 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	同一需給圏は県内の工業団地、流通団地の圏域、需要者の中心は工業団地等に関連がある企業が多い。県全般では高速道路網を中心とした交通便利性や分譲価格等の影響で工業団地への進出は堅調傾向に有る。工場立地動向が好調であり地価も上昇傾向を示している。主産業周辺の中小工場等の動向も有り、市場での需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。												
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	工業地域においては自用目的での取引が中心であり、工場の賃貸市場の成熟の程度は低い。よって多数の価格牽連性を有する工場、工場用地等の取引事例により比準した比準価格を採用し、指定基準地との検討も踏まえ、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 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	0.0	街路	-2.0	
	伊勢崎 (県)9-1 前年指定基準地の価格 21,600 円/㎡	[103.2] 100	100 [100.0]	100 [93.8]	[100.0] 100	23,800			交通	0.0	交通	-3.0	
									環境	0.0	環境	-6.0	
(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 23,100 円/㎡			価格 形成 要因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因]	工業系の立地動向が好調であり工業地の供給不足により既存工業地への需要シフトも見受けられ地価は上昇傾向を示している。							
	-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]	近隣に物流倉庫も有り、工業地としての多様性が増大し需要も堅調に推移している。						
	変動率 年間 +3.0 % 半年間 %						[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。					