

鑑 定 評 価 書（令和 8 年地価調査）

令和 8年 7月 8日提出
伊勢崎(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たつき不動産鑑定士事務所
伊勢崎(県)9-1	群馬県	群馬第 1	氏名	不動産鑑定士 立木 圭
鑑定評価額	52,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	22,300 円/m ²	

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] 路線価又は倍率 倍率種別	円/m ² 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		伊勢崎市八斗島町字北孫山 7 2 2 番 1 外				地積 (㎡)	2,351 ()		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)			
	台形 1:1.2	工場		弱電、化学等の工場 が建ち並ぶ工業地域		北8m市道、 三方路	水道	伊勢崎 6.8km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 250 m、西 150 m、南 200 m、北 0 m				標準的使用	工場地					
	標準的画地の形状等		間口 約 44.0 m、奥行 約 53.0 m、規模 2,351 ㎡程度、形状 台形										
	地域的特性	特記 事項	工場等が建ち並ぶ工業地域		街 路	8 . 0 m市道		交通 施設	伊勢崎駅 南方6.8km		法令 規制	工業 (60, 200)	
	地域要因の 将来予測		工場等が建ち並ぶ工業地域として熟成しており、地域内に特段の変動要因は認められず、当面は現状維持傾向にての推移が予測される。										
(3) 最有効使用の判定	工場地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	形状 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 22,300 円/㎡						0.0				
	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、群馬県の中部を中心に群馬県全域に及び、流通団地や工業団地などの工業地域の範囲。需要者は県内外の法人企業が想定される。県内工業地は高速交通網等による利便性を背景に、需要が堅調で地価は上昇傾向となっている。なお、工場地の取引は新規分譲された工業団地が中心となっており、既存工業地の取引は少なく、市場の中心価格帯の把握は困難である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		自社所有の倉庫、事業所等が多い地域で、流通関連施設の賃貸市場は成立しておらず、賃貸を想定することが困難であるため、収益還元法は適用できなかった。一方、比準価格は、代替競争関係にある工業地に存するものを中心に、規範性の高いものを採用して得られており説得力を有する。以上より、同一需給圏内の取引事例から求められた実証性の高い比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	標準価格とした	□ 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 の標準価格 (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
		前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 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 21,600 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 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因] 景気は回復傾向にあるが懸念材料も多く先行きは不透明。北 関東有数の工業都市。人口は微増傾向。中心市街地の空洞化 が加速している。							
						[地 域 要 因] インターチェンジからはやや遠いが、工場等が建ち並ぶ工業 地域として熟成しており、地域要因に特段の変動要因はない							
						[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。							
変動率 年間 +3.2 % 半年間 %													