

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
館林(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	107,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,600 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 2日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8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	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					館林市近藤町字開拓 6 1 9 番		地積 (㎡)	4,958 ()	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)					
	1:1.5	工場		金属、自動車部品関連等の工場が立地する工業団地	南西11m市道、北西側道	水道	成島 2km		(その他) (60, 200)					
(2) 近隣地域	範囲	東 400 m、西 200 m、南 400 m、北 100 m					標準的使用	工場地						
	標準的画地の形状等		間口 約 54.0 m、奥行 約 90.0 m、規模 4,958 ㎡程度、形状 ほぼ整形											
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	1 1 . 0 m市道、北西側道	交通 施設	成島駅2km		法令 規制	工専 (60, 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、上昇傾向の継続が予想される。												
(3)	最有効使用の判定		工場地				(4)対象基準地の 個別的 要因	角地	+2.0					
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 21,600 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、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上昇傾向にある。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) 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	+3.0 -6.0 +4.0 0.0 0.0
	太田(県)9-1													
	前年指定基準地の価格 20,600 円/㎡		[103.4] 100	100 [100.0]	100 [100.7]	[102.0] 100	21,600							
(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 21,100 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 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] 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、上昇傾向。								
	変動率 年間 +2.4 % 半年間 %					[個別的] 要因の変動は特にない。								

鑑 定 評 価 書（令和8年地価調査）

令和8年7月9日提出
館林(県)9-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	西尾不動産鑑定事務所	
館林(県)9-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	西尾 直人
鑑定評価額		68,600,000 円		1㎡当たりの価格	22,500 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8日	(6)路線価	[年 1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月24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		館林市大新田町字南蓮河原 1 5 6 番 4				地積 (㎡)	3,049 ()	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)	
	1.5:1	工場		大中規模工場、物流業や運送業の事業所・倉庫等が混在する工業団地		南東17.7m市道	水道、ガス	渡瀬 1.3km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 200 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	工場地				
	標準的画地の形状等		間口 約 64.0 m、奥行 約 47.0 m、規模 3,049 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	17.7 m市道	交通施設	渡瀬駅 東方1.3km		法令 工専 (50, 200) 規制	
	地域要因の将来予測	工場、倉庫等が建ち並び北部工業団地内に位置し、市内における工業地は総じて供給量不足の状態にある。なお雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。									
(3) 最有効使用の判定	工場地						(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 22,500 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、東北自動車道 I C を主な交通拠点にする群馬県東部の工業地域である。中心となる需要者は、当県及び周辺県で事業を行う企業等である。近年の需給動向は、雇用・所得環境は改善しているものの物価高や円安等による影響もあって不透明感が認められる。市場での需要の中心となる価格帯は、規模等により様々で把握するのは容易でない。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己事業目的の取引が主で、近隣地域、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。一方周辺に賃貸物件は見受けられず、賃貸需要が見込めないことから収益物件の建築想定は困難である。従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) 公示価格	規格とした	代表標準地 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 0.0	地域要因 街路 交通 環境 行政 その他	0.0 -10.0 +5.0 0.0 0.0 0.0
	太田(県)9-1										
	前年指定基準地の価格 20,600 円/㎡	[103.4] 100	100 [100.0]	100 [94.5]	[100.0] 100	22,500					
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 22,000 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/㎡				価格変動要因の形成要因	一般的要因	雇用・所得環境は改善傾向にあるものの、資源・人材不足による物価高、為替リスク等による影響もあって不透明感が認められる。				
	地域要因	北部工業団地の拡張手続きが進められている。									
	個別的要因	個別的要因に変動はない。									
	変動率	年間 +2.3 %	半年間 %								