

## 鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月10日提出  
藤岡(県)9-1 宅地-1

|          |               |                         |                         |                 |
|----------|---------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| 基準地番号    | 提出先           | 所属分科会名                  | 業者名                     | 有限会社長壁不動産鑑定士事務所 |
| 藤岡(県)9-1 | 群馬県           | 群馬第2                    | 氏名                      | 不動産鑑定士 長壁 治     |
| 鑑定評価額    | 118,000,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 19,800 円/m <sup>2</sup> |                 |

## 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7日 | (6)路線価 | [令和8年1月]<br>路線価又は倍率<br>倍率種別 | 円/m <sup>2</sup><br>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                                                                                                     |                                                                                                                                                                                      | 藤岡市中大塚字瀧前 1 0 7 3 番 3                                                                          |                      |                  |                                                                        | 地積 (㎡)           | 5,938 ( )      | 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 )                                             |                |                                                     |  |
|                             | 台形 1:2                                                                                                               | 工場                                                                                                                                                                                   |                                                                                                | 製造業を中心とする区画整然とした工業団地 |                  | 東9m市道                                                                  | 水道               | 群馬藤岡 4km       |         | (その他)                                                      |                |                                                     |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲                                                                                                                   | 東 90 m、西 0 m、南 800 m、北 400 m                                                                                                                                                         |                                                                                                |                      |                  | 標準的使用                                                                  | 工場地              |                |         |                                                            |                |                                                     |  |
|                             | 標準的画地の形状等                                                                                                            |                                                                                                                                                                                      | 間口 約 58.0 m、奥行 約 102.0 m、規模 5,938 ㎡程度、形状 台形                                                    |                      |                  |                                                                        |                  |                |         |                                                            |                |                                                     |  |
|                             | 地域的特性                                                                                                                | 特記事項                                                                                                                                                                                 | 高速道路沿いに造成された「西部工業団地」                                                                           |                      | 街路               | 9 m市道                                                                  | 交通施設             | 群馬藤岡駅 西方4km    |         | 法令規制                                                       | 工専 ( 60, 200 ) |                                                     |  |
|                             | 地域要因の将来予測                                                                                                            |                                                                                                                                                                                      | 製造業を中心とする工業団地として推移しており、今後とも現状維持傾向が続くと予測する。また周辺街路の整備が進み、インターチェンジへのアクセスが良好であり、需要の増大傾向は続くものと予測する。 |                      |                  |                                                                        |                  |                |         |                                                            |                |                                                     |  |
| (3) 最有効使用の判定                | 工場地                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                |                      |                  |                                                                        | (4) 対象基準地の個別的要因  | ない             |         |                                                            |                |                                                     |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法                                                                                                              |                                                                                                                                                                                      | 比準価格 19,800 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                   |                                                                                                                      | 同一需給圏は製品の出荷利便性、労働力の確保等の代替性が及び範囲として群馬県全体に及びと判断する。需要者は関東に拠点を構えることを希望する企業及び地元企業が想定される。高速交通網、首都圏への接近の優位性、物流拠点の需要増加の影響等から工業地の需要は増大傾向にある。市場での中心価格帯は、画地規模や目的等によりまちまちであり、主たる価格帯が見いだせない状況である。 |                                                                                                |                      |                  |                                                                        |                  |                |         |                                                            |                |                                                     |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 |                                                                                                                      | 自社工場が多い地域で自己所有目的での取引が一般的であることから、同一需給圏内の類似地域において自己利用を目的とした取引事例を採用し求められた比準価格は、実証的かつ客観的な価格であり、説得力を有する。一方で工場等の賃貸市場は成立していないため、収益価格は試算しなかった。以上より、比準価格を採用し、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。  |                                                                                                |                      |                  |                                                                        |                  |                |         |                                                            |                |                                                     |  |
| (8) 公示標準価格とした               | □ 代表標準地 ■ 標準地<br>標準地番号 高崎9-3                                                                                         |                                                                                                                                                                                      | 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 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +1.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因           | 街路 +2.0<br>交通 +1.0<br>環境 +43.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 |  |
|                             | 公示価格 29,000 円/㎡                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      | [ 101.5 ]<br>100                                                                               | 100<br>[ 101.0 ]     | 100<br>[ 147.3 ] | [ 100.0 ]<br>100                                                       | 19,800           |                |         |                                                            |                |                                                     |  |
| (9) 指定からの基準地検討              | 指定基準地番号 高崎(県)9-1                                                                                                     |                                                                                                                                                                                      | 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<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 +2.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域要因           | 街路 +1.0<br>交通 0.0<br>環境 +35.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 26,700 円/㎡                                                                                                |                                                                                                                                                                                      | [ 103.7 ]<br>100                                                                               | 100<br>[ 102.0 ]     | 100<br>[ 136.4 ] | [ 100.0 ]<br>100                                                       | 19,900           |                |         |                                                            |                |                                                     |  |
| (10) 対象基準地の前年標準価格等          | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 □ 新規<br>前年標準価格 19,100 円/㎡<br>-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<br>□ 代表標準地 □ 標準地<br>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 ] 県南西部の中心的都市であるが、人口減少が続き中心部も衰退傾向にあるが、郊外は大型店の出店も見られ利便性は向上しつつある。 |                  |                |         |                                                            |                |                                                     |  |
|                             |                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                |                      |                  | [ 地域要因 ] インターチェンジや周辺都市へのアクセスが良好で立地条件に優れ、工場需要が増加している。                   |                  |                |         |                                                            |                |                                                     |  |
|                             |                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                |                      |                  | [ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。                                                 |                  |                |         |                                                            |                |                                                     |  |
| 変動率 年間 +3.7 % 半年間 %         |                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                      |                                                                                                |                      |                  |                                                                        |                  |                |         |                                                            |                |                                                     |  |