

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 8 年地価調査 ）

令和 8年 7月 10日提出
安中(県)9-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
安中(県)9-1	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額	237,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	10,000 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 8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 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 8年 6月 16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		安中市郷原字大里 3 0 0 0 番 2				地積 (㎡)	23,744 ()	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		(都)工専 (50, 200)	
	台形 1.2:1	工場		製造業を中心とした 工場が建ち並ぶ工業 団地		北8m市道、 背面道	水道	磯部 3.2km		(その他) (60, 200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 350 m、西 480 m、南 130 m、北 160 m				標準的使用	工場地				
	標準的画地の形状等		間口 約 150 m、奥行 約 130 m、規模 20,000 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	地域的特性	特記 事項	群馬県企業局による区画整 理にて造成された安中工業 団地		街 路	8 . 0 m市道		交通 施設	磯部駅 北西方3.2km	法令 規制	(都)工専 (60, 200)
	地域要因の 将来予測		成熟した工業団地で、今後も製造業等の拠点として推移するものと予測する。新規工業団地との競合もあるが、堅調な 需要に支えられ地価は上昇基調にあると予測する。								
(3)	最有効使用の判定		工場地					(4)対象基準地 の個別的要 因	二方路 0.0		
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格			10,000 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、労働力確保等の代替性が及び範囲として群馬県全域に及び。需要者は関東に拠点を構 えることを目的とする企業及び地元企業が想定される。安中市では新たな工業団地造成の計画があり、周辺市町村も含 め新規工業団地との競合関係にはあるが、工業地は全体的に需要は高く、地価は上場基調にある。取引の中心的価格帯 は、規模、目的等により多様であるため把握は困難である。									
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		自社工場が多い地域で自己使用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から自己利用を目的と した取引事例を採用し求められた比準価格は、実証的且つ客観的な価格であり高い説得力を有する。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い。従って規範性が高いと判断される比準価格を採用して鑑定評価 額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示 価格 とし た	規 準 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	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	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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 9,800 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]	高崎市のベッドタウン化が進み住宅地は市内に散在している 。商業集積は弱いが、バイパス周辺等の一部では持ち直しも 見られる。				
		[地 域 要 因]	既成工業地域として熟成し、地域要因に特段の変動は見られ ないが、供給余地が限られる中で工業地需要は底堅く推移し ている。								
		[個 別 的 要 因]	個別的要因に変動はない。								
		変動率	年間	+2.0 %	半年間	%					