

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	菅谷不動産鑑定事務所
高崎(県)9-1	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士 菅谷 隆雄 印
鑑定評価額	136,000,000 円	1㎡当たりの価格	25,000 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月6日	(6)路線価	[令和3年1月]	20,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15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	高崎市倉賀野町2457番2				地積 (㎡)	5,453 ( )	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)		
	1:1.2	工場兼事務所 S4	中小規模の工場が建ち並び倉賀野東工業団地内の工場地域	南10m市道、背面道	水道、下水	倉賀野 1.8km	(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 300 m、南 140 m、北 80 m			標準的使用	工業地			
	標準的画地の形状等	間口約 63 m、奥行約 80 m、規模 5,000 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	10m市道	交通施設	倉賀野駅 東方1.8km	法令 工専 (60, 200) 規制	
	地域要因の将来予測	製造工業を中心とする従来からの工業団地。熟成した工業団地内に存し、地域要因が大きく変動する要因も見当たらず、当面の間現状のまま推移するものと予測する。							
(3) 最有効使用の判定	工業地				(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,000 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	同一需給圏は高崎市を中心とする県内全域の工業地域。需要者の中心は県内外の事業を目的とした大中規模法人。製造業を中心とした工業地域であり、新設工業地域と既存工業地域との相対的な環境の良否による需要の二極化等もある中で、当該地域の工業地需要はコロナウイルスの影響も見られたが、徐々に回復傾向が見られる。規模や業態も多様で、需要の中心となる価格帯は見い出せない状況にある。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域においては自己使用の工場、倉庫等の取引が中心であり、賃貸市場は未成熟で、収益性を指標に価格形成がなされていないことから、収益還元法は適用しなかった。また比準価格は、県内の競争代替関係にある工業地の取引事例を採用し、市場の実態を反映した実証性の高い価格と判断される。よって、市場の実勢を的確に反映し、適切な要因比較により算定した比準価格を標準とし、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地	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	街路 0.0 地域要因	街路 +1.0
	標準地番号 高崎9-3						標準化補正	交通 +1.0	交通 +1.0
(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	環境 0.0	環境 +5.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡						画地 +1.0	行政 0.0	行政 0.0
(10) 対象基準地の前年の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	[ 要因 ]	[ 要因 ]	[ 要因 ]	[ 要因 ]	[ 要因 ]
	継続 新規								
	前年標準価格	25,000 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/㎡							
	変動率	年間	0.0 %	半年間	%				

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

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		
高崎(県)9-2	群馬県	第2	氏名	不動産鑑定士	石川 健太郎	印
鑑定評価額	614,000,000 円		1㎡当たりの価格		21,400 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月10日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1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	高崎市西横手町351番1				地積(㎡)	28,697	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1:1.5	工場	大規模の製薬工場が建ち並ぶ東部地区の工業団地	西12m市道、四方路	水道、ガス	倉賀野6km	(その他)(70,200)													
(2)近隣地域	範囲	東200m、西80m、南70m、北580m				標準的使用	工場地													
	標準的画地の形状等	間口約140m、奥行約200m、規模28,000㎡程度、形状台形																		
	地域的特性	特記事項	大規模工場及びその関連諸施設等が集積する高崎東部工業団地	街路	12m市道四方路	交通施設	倉賀野駅北東方6km	法令規制	工専(70,200)											
	地域要因の将来予測	熟成度の高い工業地域で、今後も工業団地としての利用が見込まれる。周囲の環境に変化はないが、新型コロナウイルスにより景気は後退気味であり、地価も当該需給動向を反映して、横這い傾向で推移すると予測する。																		
(3)最有効使用の判定	工場地						(4)対象基準地の個別的要因	ない												
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,400 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	同一需給圏は県全域の工業団地等を含む工業地域の圏域である。需要者の中心は工業団地等に関連がある県内企業及び全国的規模の企業等が見込まれる。新型コロナウイルスによる企業の投資意欲の低下等の懸念も存するが、工場立地件数及び価格も安定傾向にあるため地価は横這い傾向にある。需要の中心となる価格帯は土地の規模等により異なるため見出せない状況にある。																			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	高崎市のみならず、工業団地を中心とした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、多数の価格牽連性の有る取引事例より比準した比準価格を採用し、類似の公示地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8)公示価格	代表標準地	標準地	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	0.0	地域要因	街路	0.0						
	標準地番号	高崎9-2					21,400		画地	+2.0	交通		+4.0	環境	+4.0					
	公示価格	23,200 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [106.1]	[100.0] 100		行政	+2.0	環境	0.0	行政	0.0							
								その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0							
(9)指定基準地	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	地域要因	街路	0.0						
	前年指定基準地の価格	25,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [115.0]	[100.0] 100	21,300		画地	+2.0	環境		+15.0	行政	0.0					
								その他	0.0	その他	0.0	その他	0.0							
(10)対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	21,400 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/㎡	変動率	年間	0.0 %	半年間	%	価格変動要因	[要因]	一般的	新型コロナ等の影響による景気の不透明感を反映して県内不動産需要が懸念される。上昇地点も見受けられるが、郊外の地価は下落傾向。
			[地域]															近隣地域の地域要因の変動は特に無いため需給動向は安定的に推移している。		
																		[個別的要因]	個別的要因の変動は特に無い。	