変動率 年間 +1.6 % 半年間

### 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 12日提出 太田(県)9-1 宅地-1

		基準地番	:号	提出先 所属分科会名			名	業者名 (有)前原不動産鑑定システム								<u> </u>
		太田(県)	9-1	群馬り	₹	第 3		氏名	不動	カ産鑑定Ⅎ	<u> </u>	前原	徹児			
		鑑定評価	額		1,7	740,000,000	0 円		1 ㎡当;	たりの価	格				19,600	円/m²
1 ½	基本的	事項														
(1)	価格	 時点	令和 5年	7月	1日 (4)	鑑定評価日		令和 5	年 7月	月 10日	(6)	[ 令和				円/㎡
(2)	実地記	調査日	令和 5年	6月 1	5日 (5)1	価格の種類		正常価格	各		—— 路 線 価	路線価2 倍率			1.1	倍
(3)	鑑定詞	評価の条件	更地とし	ての鑑定	 評価											
2 🕯	※定評	価額の決定	の理由の要旨													
(1)		在及び地番	並びに		0 2 1 来						地積	88,	571	法令.	上の規制	訓等
基準地		「住居表示」	. 等			1 10			11:5-		( m²)	(	)			
地	形	状	敷地の利用	の現況	周辺のの状況	土地の利用	接i			供給 処理施 設状況	接近の状況		設との	フ 工専 (60, 200)		
	1.5:	1	工場兼事務所		大規模工場、倉庫等 が混在する工業団地			6m市道、 路		水道、ガス	野州山辺 2.7km			(その他) (70,2		
(2)	東 800 m、			西 0	m、南:	500 m、オ	上 600	m 標	準的係	 使用   工均	 易地					
			-	間口:		m、奥行名	約 36	60 m、	規模			建度、形物	大 長方			
近隣地域			後に位置	する既成]	上   1   街       路	6 m市ii		交通 施設		1辺駅 .7km		法令 規制	工専 (60,20	0 )		
	地	域要因の	北関東自動車	道及び東	毛広域幹約	泉全線開通	こよる変	を通上の	」 利便性	向上の影	響等で	工場用地	取得の均	曽加が期	待され	る。地
(3)		来予測	価は需要が安 工場地	正してい	ることから	o、 <u>上</u> 拜順	可で推移	5U (11		性を有り 4)対象基			රං			0.0
( )	取引重		取引事例比較	法	 価格		19.	600 円		の個別	的要	四方路				0.0
	鑑定記の適用	平価の手法 E	収益還元法		·····································			/,000 円/III 因 / 円/㎡								
		.5														
			原価法		[価格 											
(0)	<b>→1</b> 18 /	D # ± ##	開発法		法による			/ 円/								
(6)	巾场(	D特性	同一需給圏は おける工業地 は比較的安定 が少ないこと	している	。なお北陽	関東自動車i	道等の整	怪備によ	る工業	地需要に	与える					
	・検証	画格の調整 正及び鑑定 頭の決定の	評価対象不動 立つという特 であることを とおり鑑定評	有の性格 考慮し、	を有するこ 公示価格を	こと 自社	工場が多	引地域	で賃貸	市場が未	成熟で	あり、自	己使用	目的での	取引が	一般的
(8)	規準とした	代表標準地積 公示価格	標準地 標準地 番号 太田9-2		時点 修正 [ 100.7 ] 100	標準化 補正 100 [ 100.0 ]	地域 因の 較 100 [ 114.6	比 要 比: 	.0]	対象基準 の規準( 円/ 19	価格内	化 環   環   正   一   一   一   一   一   一   一   一   一	通 境 地	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	街路 交環境 行政 その他	-2.0 +3.5 +13.0 0.0 0.0
(9)		指定基準		13/111	時点修正	標準化補正	世域 因の 較	要 個.	別的 因の	対象基準 の比準( 円/	価格内	その 標準 発 環	路 通	0.0 地 域 要	街路 交通 環境	
指定基準地	の 検 討	前年指定基準地の価格		円/m²	[]	100	100 [	[]	]	(13/	111)	補正のその	地 政	要因	行政その他	
(10) -1 対象基準地の検討 対年ら 象標の 基準検討 地格の等 前か -2 基準地が共通地点・ 同一地点)であるが 代表標準地 標準地番号 公示価格			(代表標準		形成要因の	[ E E E E E E E E E E E E E E E E E E E	因」,因因 因	から回: 既成工: ら不動:	禍には では では では では では では では	ある。 あるが、 比較的	退等の影 コロナ 安定して	響等に。				

(3)鑑定評価の条件

# 鑑定評価書 (令和5年地価調査) 令和5年7月13日提出

倍率種別

												太田(県)	9-2	5	宅地-1
	基準地番号		提比	出先	所属分科会名	業者名	<b>∃</b> at	おた不動産鑑	定所						
太田(県)9-2				群馬	馬県	第 3	氏名	氏名 不動産鑑定			吉澤	罩 雅己			
	鑑定評価額					58,000,000 円		1 m	1当たりの価村	各				19,300	円/m²
	1 基本的事項														
	(1)価格時点	令和	5年	7月	1日	(4)鑑定評価日	令和	5年	7月 10日	(6)	-	5年1月]			円/㎡
(2)実地調査日 令		令和	5年	6月	15日	(5)価格の種類	正常価	格		— 路 線 		又は倍率 <sup>図</sup> 種別		1.1	倍

#### 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

更地としての鑑定評価

亚	定評価額の決定		<del></del>												
(1)	所在及び地番	並びに  <sub>オ</sub>	大田市新田反町	T#T 1 0 1	<b>番</b> 1					地積	3,0	03	法令	♪上の規制	刂等
基	「住居表示」	,等    ^	ХШІМПІХ	) H)   O	H 171					$(m^2)$	(	)			
基準地	形状	敷地の	利用の現況	周辺の3の状況	土地の利用	接面追	直路の状況	兄 供 処理 設状			な交通施 の状況	設との	工専 ( 60,	200 )	
	1:1	工場 S1		中小工場、 か大工場・ 工業地域	倉庫のほ も見られる	南10m市: 三方路	道、	水道		·崎 .5km			(その他) (70,200)		
(2)	範囲	東 50	m、西 700	m、南 4	100 m、北	400 m	標準的	的使用 的使用		 也					
近	標準的画地の	形状等	間口系	勺 50.0	m、奥行 約	60.0	m、規模	ŧ	3,000	m²程	度、形料	犬 ほ!	ぼ長方用	4	
近隣地域	地域的特性	特記事項	にない		街 30	. 0 m市	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		崎駅 方2.5k	cm		法令規制	工専 (60,2	200 )	
		<b>7</b> 77					,,,,	30X .				ניוויזעי	:		
	地域要因の 将来予測	中小工場、 地需要は	、倉庫のほか; 底堅く安定的	大工場も見 に推移して	られる工業 いくものと	地域で引 予測する	き合い状 。	況は比	較的良	好に打	<b>能移する</b>	ものと	予測する	る。地価	は工業
(3)	最有効使用の判定	工場地						(4)対象	東基準	地三	三方路				0.0
(5)釒	監定評価の手法	取引事例	比較法 比準	価格		19,300	円/m²	) Off 因	剧的						
	の適用	収益還元	法 収益	価格		/ 円/m <sup>2</sup>									
		原価法	積算	価格		/	円/m²								
		開発法	開発	法による値	西格	/	円/㎡								
(6) ਜ	市場の特性	者を主体   能等の強1	圏は北関東自 に工場事業者 化や雇用の創 強含みで推移	等が中心。 出で生産活	新設工業団 動はの活性	地、拡幅  化が拡大	工業団地 している	!ではエ <sup>:</sup> 。工業[	場、詹 団地需	[庫等( 要の♭	ひ建設が	完了し、	、企業(	の生産・	流通機
i	式算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 里由	場が多い	及び関連企業 地域で賃貸工 格の試算はし れるので、比	場の事例は ない。自社	t少なく、工 t使用目的で	場の賃貸 取引され	市場が成 、取引価	立しては	いない 準を指	。よっ は標に	って、貸 価格が決	工場等に定され	の想定! ること;	ま非現実  が一般的	的であ
(8) 公示 本		標準地 番号	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	の規	基準 建価 円/m	格内	準 交 化 環	路 通 境	地域要	<b>交诵</b>	
、公示価格をした	公示価格	各	円/㎡	100	100	100	100		`		IIF	地 政 他	因	行政 その他	
(9) 指 定	指定基準	≛地番号 太田(県)9	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	の비	基準 上準価 (円/m	格内	標準化	路 通 境	0.0 地域要因	街路 交通 環境	+3.0 +0.5 -3.5
、指定基準地の検討	前年指定	E基準地の1		[ 100.0 ] 100	100 [ 100.0 ]	100	[ 100.0 ]		19,3	00	補正行の	政	0.0 0.0 0.0 0.0	行政 その他	0.0
(10) 対 年 象 標	-1 対象: E ら 継編 E の 前年標	基準地の検 売 新 薬準価格	規	,100 円/n	価変 格動	一般的 要 因	」少な	  継続計画  い地理的  底堅く打	的特性	 応等を から、	背景に	、高速	交通網(	の充実、発	災害の から需
対象基準地の前の対象を	<ul><li>模 -2 基準</li><li>局 □</li><li> 同□</li><li> 代表</li></ul>	地が共通地	也点(代表標準 5る場合の検討 標準地	地等と	形状成況 [要因	- 地 域 - 要 因	」等の	・倉庫 誘導、類 いる。	等を始 集積が	め、 <sup>‡</sup> 図らオ	地域の産 れて工業	業発展  地の土 <sup>;</sup>	こ寄与で 地需要に	する企業、 は強含み <sup>・</sup>	施設 で継続
前 カ   	標準地 公示価 変動率	l番号 i格	1.0 % 半年間	円/n	.  00	. 個別的 · 要 因	] 個別	的要因I	こ変動	はない	١.				

変動率 年間 +0.8 % 半年間

円/㎡

標準地番号 公示価格

### 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 13日提出

												太田(児	른)9-3		宅地-1
	基準地番	_	提出统		所属分科会	名	業者名	12111	会社津ク						
	太田(県)	9-3	群馬り	<b>!</b>	第 3 ————		氏名	不重	加産鑑定士		津ク	井 伸	诏		
	鑑定評価	額			61,500,000	円		1 ㎡当	たりの価	格				24,600	円/㎡
1 基本的	的事項														
(1)価格	時点	令和 5年	7月	1日 (4)氰	鑑定評価日	評価日 令和 5						5 年 1月 又は倍率	]	18,000	円/㎡ 倍
(2)実地	調査日	令和 5年	6月 1	5日 (5)化	価格の種類	質 正常価格				線		メル <u>ロー卒</u> 経種別			10
(3)鑑定	評価の条件	更地とし <sup>-</sup>	ての鑑定	評価											
2 鑑定評	平価額の決定	€の理由の要旨													
1('/	f在及び地番		5西新町(	5番4外						地積	2,4	499	法令」	この規制	等
3 <del>44</del>	「住居表示	」等 対の利用			土地の利用		面道路σ	744:52	供給	(m²) 士亜·	( な交通施	(4)	<b>**</b> 丁		
地	<b>/1</b> /1	一	<b>ジンシ元 力し</b>	の状況		19	四色四0.	71/1/16	処理施設状況		の状況		準工 (60,20	0 )	
台形 1.2:	; :1	工場兼事務所 S2		中小規模 農地も見 工業団地 地域	工場が多い られる西部 隣接の工業	東8㎡三方	 市道、 路		水道	細谷 1.3km			(その他) (70,20	10 )	
(2) 範	5囲	東 150 m、	西 100	m、南 ;	500 m、 치	<u> </u> 150	m 標	<b>票準的</b> (	 使用「工均	易地					
	準的画地の	形状等	間口名		m、奥行 糹	勺 46	.0 m、		2,4	99 m <sup>*</sup> 程	建度、形	伏 台形			
近 標 地 地 域	」域的特性	特記	l I		街 街			交通	知谷駅 交通 南西方1		1.3km 法·		準工 (70,200	)	
		事項			路			施設	ł			規制			
地	域要因の	市内工業団地	の土地需	要は強い	 犬況が続いて	ており、	基幹産	⊥ 業を中	: 心に工場	の稼働	率等、工	<u> </u>  業地の全	今後の動	向につい	, <b>\</b> て十
	子来予測 対使用の判定	分に注視する 工場地	必安かの	<u>රු</u>					小社会甘	推 + Jh .	 三方路				+3.0
		取引事例比較	法 比準	 価格		24,	,600 円	4)対象基準 の個別I	的要	二刀岭				+3.0	
(5)鑑定   の適	評価の手法 用	   収益還元法		 ·価格			/ 円	/ m²	因						
		原価法		[価格				_							
		開発法		:imin 法による(	·		/ 円								
(6)市場(	 の特性	同一需給圏は				T 千代				重要の	山心け会	国担模7	· 但内		カエ カエ
		場事業者により東毛広域幹線を表た、取引され	る需要が の全線開	ほとんどを 通等の道路	を占めている 各交通網の	る。ウィ 怪備、	ィズコロ 甚幹産業	ナの下 の業績	で景気は	緩やか 等によ	に回復傾 り、工業	向にあり 地の需要	)、北関	東自動頭	車道、
	価格の調整 証及び鑑定	近隣地域は中のである。一	規模の工	場が集積す	する製造業を 1ては、賃貸	を中心と	とした工	業団地	である。	取引の	中心は自	社用工場	易用地を	目的とし	したも こか恁
評価額	額の決定の	料を見出すこ 定基準地との	とは難し	く、収益遺	還元法の適用	月は困難	惟である。	。した	がって、	収益価	格を試算	せず、と	と準価格	によって	て、指
<u>理由</u> (8)		標準地	準地	時点	標準化	地域	要個	別的	対象基準			路	地	街路	
対示価格 を した	標準地	番号		修正	補正	因の 較	比 要比	因の 較	の規準( (円/	価格  内 ㎡)   訳	化 程	₹通 環境	域要因	交通 環境	
価とし	公示価	格		[ ]	100	100	[	1	(137	,	補画	<b>ī</b> 地		行政	
をた			円/m²	100	[ ]	[	] 10	00			その			その他	
(9)	指定基準	<b>基地番号</b>		時点 修正	標準化補正	地域 因の		別的因の	対象基準 の比準(	準地 休		i路 ( 逐通 (	).0 地 ).0 域	街路 交通	+5.0 -6.0
理なの	V 6-115-	太田(県)9-1		ISIL	110111	較	比比		(円/	m <sup>2</sup> ) 訳	化環	環境 (	0.0	環境	-8.4
指定基準地 からの検討	前年指入	E基準地の価格	III / mo <sup>2</sup>	[ 101.0 ]	100	100	[ 103		24	,700	置   四		7.0	行政 その他	-10.0 0.0
	4 計算	19,300	円/m	100	[ 100.0 ]		1			/ <del> / .</del> .	その	)他 (	0.0		h 10
(10) 対 <u>年</u> ら					<u>価</u> 変	一 <sub>般</sub> [ 要	因」	土地価	:ほぼ横這 i格は二極	い傾回 化も見	で、景気 られ全体	は緩やない いんしゅん	いに持ち〕 り上昇かれ	ョしてす 黄這いり	oリ、 也点が
象標の基準検	前年標 -2 其淮	標準価格 地が共通地点(		,400 円/r ま物等と	m 格動 形状	<b>-</b> ₩			ている。	1 4 4	₩₽	+J4 c+> 1 +	= 11 <del>     </del>	▙ᄼᆇᄼ	D₩/±
対象基準地の前年標準価格等からの検討	同一	地点)である場	合の検討		で 価格形成要因の	[ 地	域 ] [	炭垣美 広堅さ	を中心と により土	地需要	ポー美団 は底堅い	。 。 。	ワリ、基質	+止業(	ル耒縝
の 等  前 か	代表	表標準地 1 <del>조</del> 巴	標準地		固の	個日	ilóh i		亜田の亦	±1.00 (±	++>! \				

[ 個別的 ] 個別的要因の変動要因はない。 [ 要 因 ]

## 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

令和 5年 7月 13日提出 太田(県)9-4 宅地-1

							, -	
基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定士事務所	朱式会社			
太田(県)9-4	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤	卓		
鑑定評価額		80,400,000 円	1	㎡当たりの価格			24,400	) 円/㎡

### 1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 5年 7月 10日	(6)	[令和 5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	倍率種別	1.1 1日
(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

<u></u> _ 動	監正評	価額の決定	の理由の要旨															
(1)	所	在及び地番	並びに「	;≠⊯m⊤	- <del></del>							地積	3,	296	法令	上の規制	]等	
	1	「住居表示」	、等   太田市	清原町	5番10							( m²)	(	)				
基準地	形		 敷地の利用の	祖识	周辺の	土地の利用	接	面道:	各の状態		供給	, ,			準工			
地	///	·//	747 CO 2471 1102	<i>&gt;&gt;</i> 6776	の状況								の状況	5 HX C 07	(60, 2	200 )		
					55 p()						状況		•> )())		, ,	,		
	1:1.	2	事務所兼倉庫		物流施設	、南西	南西12m市道			道	山前			(その他	)			
			S 2		建ち並ぶ					_	3.4km							
					地													
(2)	範	囲	東 500 m、西	<u> </u>	m、南 4	100 m						重業務用	地					
	標	準的画地の	形状等	間口:	約 50.0	m、奥行:	約 60	.0 m	1、規模	ŧ	3,00	00 m²積	度、形	状 長	方形			
近隣地域	地:	域的特性	大規模な	な流通倉	[庫、工場領	§ . 1	2.0	m市道	<u> </u>	Ц	山前駅				準工			
地			特記が集積す			街			-   交	通。西	5方3.	4km		法令	(60, 2	00 )		
~			事項			路			旃	設:				規制				
		域要因の	流通施設を主体	とし、	工場等も見	受けられ	る国道	貨後の	既存流	通団地	也で、	今後も	現環境の	まま推	移すると	:予測さ	れる。	
(0)		来予測	物流施設需要の	尚まり	を育京に、	地間は上	升基調	で推移	995	∵沙测♂	<u>≥110</u>	•						
(3)	最有交	が使用の判定	流通業務用地				(4)				象基	集地 7	ここ					
(5)	你宁台	でほのまさ	取引事例比較法	比準	価格		24	,400	円/m²	因	)個別的	<b>小安</b>						
	繊ル≧ の適月	平価の手法			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·													
l '	い週月	Ħ	収益還元法	収益	価格		/ 円/㎡											
			原価法	<b></b> 看管	 [価格			/ 円/㎡										
			/八四/Д	19.71	- ІМЛН				1 3/ 111									
			開発法	開発	法による値	<b>西格</b>		/	円/㎡									
(6)	市場の	D特性	同一需給圏は太	田市及	び隣接市町	を中心と	した県	南部の	)流诵業	経験地を	を含む	丁業地:	或の一円	一で、霊	要者は済	流涌、 倉川	重、製	
` ′			造業等を主体と	、等の事業:	者と判決	こされ	いる。北	<b>潤東自</b>	自動車	道IC <sup>.</sup>	や国道等	テヘのア	クセスた	が良好でる	あるこ			
			とに加え、物流	施設需	要の局まり	要の高まりとも相俟って、今後も安定的に推移する。 的等により価格が一定していないので、需要の中心。						ると予測される。既存流通団地内で 心となる価格帯を把握するのは難し					が少な	
(7)	计管征	断格の調整															± m .	
			自用の倉庫、I なかった。評価	-場寺か 「におい	中心の地域では、宝証	ℓで、収益: F性の高い	事業を   ト準価	ヨ的と 各を標	しに貝煙をし	. 具值儿 , 製造	小美块 告 流	9 るソ 诵 食	ー人は少 歯業等σ	/仏いに	の収金を	▼元次は、	週用し   地の分	
	評価客		譲動向等を考慮	のうえ	、指定基準	地との検	討を踏	まえて	鑑定評	価額を	主上記	のとお	う決定し	た。	・動門 19宗内工業団地の			
	理由	/l> —	1. 本 2 年 1 L	## 1 IL	n+ <b>-</b>	1m2+ //-	J.11. J1		/ED E-1 - 4	- I I	L4 + \	#116	/4	П.Б		/+- ==		
(8)				準地	時点	標準化	地域		個別的	刘	象基≥  ・+=:#-/	集地 │ 西格 │内 ㎡) 訳	標準	路	地	街路		
	現価	標準地額	至		修正	補正	因の   較		要因の 比較	עט ע	)規學1 (円/	四格   内 元 元 記	华   3   1   1   1   1   1   1   1   1   1	Σ通 環境	域要	交通 環境		
温	規権とした	公示価村	タ				₩X		LLTX		(口/	III) #\	補 =	<sup>良児</sup> 画地	固	<sup>圾児</sup> 行政		
格」	[	ムカバ風イ			[]	100	100	_  [_	]	]				] ]政		その他		
2 /	כ		F	∄/㎡	100	[ ]	[	]	100				その			2 47 18		
(9)		指定基準	地番号		時点	標準化	地垣	要	個別的		象基準	隼地	標符	路	0.0 地	街路	+2.0	
指 7	か				修正	補正	因の	比	要因の	) の	比準化	西格内		₹诵	0.0 域	交通	+4.5	
指定基準地	6		太田(県)9-1				較		比較		(円/	m²) 🔤	1七	環境	0.0 要因	環境	-16.0	
準は	ル   	前年指定	2基準地の価格		[ 101.6 ]	100	100	1	100.0	1			144	리카만	0.0	行政	-10.0	
地言	<b>討</b>		19,300 F	円/㎡	100	[ 100.0 ]	[ 80.6		100	[	24,	,300		放	0.0	その他	0.0	
-		_1 対象1	 基準地の検討				£	 殳的	旧土	由如何	ν ф. »	M T *¥* 3	その 47 <del>1 </del> #		0.0	由1分	D###	
(10)	) -	- 1 対象を				/# <i>i</i> **	[ 要	区 区	」県角	宋部()  诰、法	リサル	町工業i 等の立t	かか。 祭 他動向は	で記されている。	何徴は児 推移して	具内1位の こいる。	ル規関	
数	+ o	前年標		24	,200 円/r	価変 格動	_ <del></del>	ഥ	0 400	//	~.	J				_ , _ • 0		
基 :	集検		+-    10  地が共通地点(1				+#1	世	成功	(帝の言	三人に女	强田+#-	で 宣油	白制市	首や砕質	はない!	<sub>至近!</sub>	
準 (	曲 討   各		地点)である場			盛 況	[ 地	域 因	」、交	通利便	更性に	煙回地優るこの	こ、同区 とから、	需要は	安定的に	≹道路に打 上推移する	ると思し	
0 1	年票集価洛等からの検討		•	二。 漂準地	-		^	_	料さ	れる。	川便性に優ることから、需要は安定的に推 る。				-			
前 /	か	標準地			の   個別				個別的 個別的更用に亦動				こ変動はない。					
		公示価		円/m²					要因									
1	- +	変動率	左眼 .000	6 半年	38	%												