

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社	
前橋(県)9-1	群馬県	第1	氏名	福田 清隆	
鑑定評価額	151,000,000 円		1㎡当たりの価格		22,500 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月8日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月12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	前橋市上増田町904番6				地積(㎡)	6,714	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) (その他)						
(2)近隣地域	範囲	東200m、西400m、南0m、北500m				標準的使用	流通業務用地						
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約75m、奥行約90m、規模6,800㎡程度、形状ほぼ長方形					(4)対象基準地の個別的要因	ない					
	地域的特性	特記事項	前橋市東部郊外の工業団地	街路	17.8m市道	交通施設			駒形駅北東方1.4km	法令規制 工専(50,200)			
(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/㎡				(6)市場の特性	同一需給圏は前橋市を含む県央部を中心とした県内全域の工業地域。需要者の中心は事業を目的とした県内外の法人。熟成度の高い工場系と物流系が混在する工業団地で、県内の好調な工場立地動向を背景として新設の工業用地の供給不足による既存工業地への需要シフト等から需要は強含みの状態にある。画地規模や取引価格はまちまちであり、市場での中心価格帯の把握は困難な状況である。					
	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/㎡										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は交通利便性が重視される工業地域である。取引は自己利用目的が大半で信頼性のある事例を収集し得た。なお、工場系と物流系が混在する工業団地であるが、自社の工場や物流施設等を中心とする地域で、賃貸事例は見出せず、賃貸市場が成立していないため収益価格は求められなかった。よって、実証的な比準価格を採用し、指定基準地及び類似の標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	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	前橋9-2	[101.2]	100	100	[100.0]	22,500		標準化補正	交通		0.0	交通
(9)指定からの検討	指定基準地番号	伊勢崎(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	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格	20,700 円/㎡	[101.9]	100	100	[100.0]	22,500		標準化補正	交通		0.0	交通
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[要 因]	[地 域]	[個 別 的]	[要 因]	景気は緩やかな回復傾向にある。県庁所在地で行政、経済等の中心である地方拠点都市。人口は微減傾向。				
	前年標準価格	22,000 円/㎡	中規模工場、物流施設等が建ち並ぶ工業団地。特に変動はない。										
対年の検討	-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	価格変動要因の	[要 因]	[地 域]	[個 別 的]	[要 因]	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	公示価格	円/㎡						変動率 年間 +2.3 % 半年間 %				