

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社 石田不動産鑑定士事務所
高崎(県)9-1	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士 石田 寛
鑑定評価額	142,000,000 円	1㎡当たりの価格	26,000 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11日	(6)路線価	[令和6年1月]	20,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月14日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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) (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	工場地									
	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 (60, 200) 規制							
	地域要因の将来予測	製造工場を中心とする熟成した工業団地内に存在する。工業団地の需要が高まっており、分譲される工業団地の供給が少ないことから、当面はやや強含み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	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	26,000 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。主たる需要者は県内外の事業を目的とした大規模法人。当該地域は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が見られる中で、工業地全体として物流施設の需要増加を背景に回復傾向にある。規模や需要業種はまちまち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	近隣地域内は自己使用の工場、倉庫等の取引が中心であり、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。一方、比準価格は同一需給圏内の代替競争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採用し、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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
	標準地番号	高崎9-3	[101.1] / 100	100 [101.0]	100 [108.1]	[102.0] / 100	26,000	内訳	交通	0.0	環境	+6.0	行政	0.0
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]	内訳	交通	0.0	環境	+6.0	行政	0.0	
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的要因] 県内随一の商業都市で県下第1位の人口を有する。新幹線、高速道路の分岐点になっており交通拠点都市としての重要性が高まっている。										
	-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			[地域要因] 熟成した工業団地として安定的に土地利用されており、需要は底堅い。										
	代表標準地	標準地		[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	+2.0 %	半年間	%									

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes details for 高崎(県)9-2, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 石川 健太郎.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes dates like 令和6年7月1日 and 令和6年6月15日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の検討. Contains detailed text and numerical data.