

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	一般財団法人日本不動産研究所前橋支所	
伊勢崎(県)9-1	群馬県	群馬第1	氏名	不動産鑑定士	原 孝幸
鑑定評価額	49,600,000 円		1㎡当たりの価格	21,100 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月17日	(5)価格の種類	正常価格		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	伊勢崎市八斗島町字北孫山722番1外				地積 (㎡)	2,351 ()	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		工業 (60,200)				
	台形 1:1.2	工場	弱電、化学等の工場が建ち並ぶ工業地域	北8m市道、三方路	水道	伊勢崎 6.8km	(その他)					
(2) 近隣地域	範囲	東 250 m、西 150 m、南 200 m、北 0 m 標準的使用 工場地										
	標準的画地の形状等	間口約 50 m、奥行約 50 m、規模 2,500 ㎡程度、形状 正方形										
	地域的特性	特記事項	工場等が建ち並ぶ工業地域	街路 8m市道	交通施設	伊勢崎駅 南方6.8km	法令規制	工業 (60,200)				
	地域要因の将来予測	工場等が建ち並ぶ工業地域として熟成しており、地域内に格別の変動要因はないことから、当分の間、現状を維持すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	工場地					(4) 対象基準地の個別的要因	三方路形状	0.0	0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	21,100 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	同一需給圏は群馬県を中心とする首都圏内陸型の工業地域であり、主な需要者は自社工場としての利用を目的とする法人企業等である。経産省の工場立地動向調査で上位に位置する県内工業地は、円安等の影響で需要者層は拡大し、対象基準地の存する工業地域は工場等の建ち並ぶ工業地域として熟成している。取引規模は様々であるが、総額で2億円以下の場合には地元企業が多く、2億円を超えると県外企業が多くなる傾向にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自社工場が多い地域で自己使用目的での取引が中心であり、地域内に貸工場は見られず、工場の賃貸需要も見込めないため、収益価格は試算しない。当該地域においては、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における類似不動産の取引価格の水準を指標に価格決定されることが一般的であるため、市場性を反映した実証的な価格である比準価格を採用し、標準地との均衡を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳 標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0
	標準地番号 伊勢崎9-1					21,100		交通	0.0		交通	+2.0
	公示価格	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [101.8]	[100.0] 100		環境	0.0	環境	+1.0	行政	-5.0
	21,300 円/㎡						画地	0.0	行政	0.0	その他	0.0
							行政	0.0	その他	0.0		
(9) 指定からの検討	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通			交通	
	円/㎡						環境		環境		行政	
							画地		行政		その他	
							行政		その他			
(10) 対年間の検討	-1 対象基準地の検討											
	継続 新規											
	前年標準価格	20,700 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	+1.9 %	半年間	%							
	価格変動要因	<p>[一般的要因] 県内景気は、物価高の影響を受けつつも、持ち直している。</p> <p>[地域要因] インターチェンジからはやや遠いが、工場等が建ち並ぶ工業地域として熟成しており、地域要因に格別の変動要因はない。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に変動はない。</p>										