

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	不動産鑑定士事務所
藤岡(県)9-1	群馬県	群馬第 2	氏名	不動産鑑定士 星 憲洋
鑑定評価額	110,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	18,600 円/m ²

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 9日	(6)路線価	[令和 6年 1月]	円/m ²
(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	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	藤岡市中大塚字瀧前 1 0 7 3 番 3				地積 (m ²)	5,938	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 1:2	工場	製造業を中心とする区画整然とした工業団地	東9m市道	水道	群馬藤岡 4km	(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 90 m、西 0 m、南 800 m、北 400 m				標準的使用	工場地			
	標準的画地の形状等	間口 約 60 m、奥行 約 100 m、規模 6,000 m ² 程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	高速道路沿いに造成された「西部工業団地」	街路	9.0 m市道	交通施設	群馬藤岡駅 西方4km	法令 工専 (60, 200) 規制		
	地域要因の将来予測	製造業を中心とする工業団地として推移しており、今後とも現状維持傾向が続くと予測される。周辺街路の整備が進みインターチェンジへのアクセス性も良好であり、需要は底堅い状況が続くと推測する。								
(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	18,600 円/m ²							
	収益還元法	収益価格	/ 円/m ²							
	原価法	積算価格	/ 円/m ²							
	開発法	開発法による価格	/ 円/m ²							
(6)市場の特性	同一需給圏は製品の出荷利便性、労働力確保等の代替性が及び範囲として群馬県全域に及びと判断される。需要者は関東に拠点を構えることを所望する企業及び地元企業が想定される。高速交通網や首都圏への接近の優位性、物流拠点の需要増加の影響等から工業地の需要は高まりが見られている。取引の中心的価格帯は、規模、目的等により多様であるため把握は困難である。									
(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一般的であることから、同一需給圏内の類似地域から自己利用を目的とした取引事例を採用し求められた比準価格は、実証的且つ客観的な価格であり高い説得力を有する。一方で、工場等の賃貸市場は成立していないため収益価格は試算しない。従って比準価格を採用して鑑定評価額を上記のとおり決定した。尚、当該決定額は、指定基準地等との均衡が得られており妥当と判断される。									
(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/m ²)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +2.0 交通 +1.0 環境 +43.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	[101.0] 100	100 [101.0]	100 [147.3]	[100.0] 100	18,700	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +36.0 行政 0.0 その他 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	対象基準地の比準価格 (円/m ²)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +36.0 行政 0.0 その他 0.0
	高崎(県)9-1 前年指定基準地の価格	[102.0] 100	100 [102.0]	100 [137.4]	[100.0] 100	18,600	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +36.0 行政 0.0 その他 0.0
(10)対象基準地の前年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格		18,200 円/m ²	価格変動要因の	[要因] 多野藤岡地域の中心的都市となっているが中心市街地の衰退が目立つ。郊外は大型店の進展等により利便性が向上しつつある。		
	-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	代表標準地	標準地	標準地番号		公示価格		円/m ²	[地域] ICや周辺都市へのアクセスが良く、立地条件に優れ工場需要が増加している。	
	変動率	年間 +2.2 %	半年間			%	[個別的要因] 個別的要因の変動はない。			