

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	48,700,000 円	1㎡当たりの価格	20,700 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) 路線価又は倍率	[令和5年1月] 1.1 倍
(2) 実地調査日	令和5年6月21日	(5) 価格の種類	正常価格	倍率種別	
(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	①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				②地積 (㎡)	2,351	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	伊勢崎 6.8km	工業 (60,200)	(その他)	
(2) 近隣地域	①範囲	東 250 m、西 150 m、南 200 m、北 0 m			②標準的使用	工場地				
	③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				④地域的特性	特記事項	工場等が建ち並ぶ工業地域	街路	8 m市道
	⑤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	20,700 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/㎡		
	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	① □ 代表標準地 ■ 標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +4.0 交通 +2.0 環境 +1.0 行政 -5.0 その他 0.0
	伊勢崎9-1 20,900 円/㎡	[ 100.5 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 101.8 ]	[ 100.0 ] 100	20,600	標準化補正			
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正			
(10) 対年の標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 20,500 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[ 一般的要因 ] 新型コロナウイルス感染症の影響は薄れつつあり、県内景気は、一部に部品調達難の影響がみられるものの持ち直している。		[ 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。		[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。		
	①-2 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/㎡			②変動率	年間 +1.0 %	半年間 %				