

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
桐生(県)-1	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	7,270,000 円		1㎡当たりの価格	32,900 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和4年 7月 8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 27,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和4年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		
(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	桐生市宮本町一丁目1332番6外「宮本町1-5-7」				②地積 (㎡)	221 ()	③法令上の規制等	1住居 (60, 200)	
	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	桐生 1km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 110 m、西 100 m、南 30 m、北 50 m				②標準的使用	戸建住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口約 12 m、奥行約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	中心部に近く、一般住宅の他に店舗が混在し、駐車場等もみられる住宅地域	街路	基準方位北 6.3 m市道	交通施設	桐生駅 北東方1km	法令規制	1住居 (60, 200)	
	⑤地域要因の将来予測	中心部に近い利便性の高い住宅地域であるが、格別の変動要因は見受けられないことから現状維持傾向が続き、また地価は市中心部の需要の弱さに加え、コロナ禍による景気低迷等から下落傾向で推移すると予測する。								
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,900 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	同一需給圏は桐生市内の市街地を中心とする一般住宅地域。需要者は桐生市居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。同市は全般的に人口減少が顕著であり、近隣地域のような中心部に近く利便性が比較的高い地域であっても空き家が増加しており、需要は弱く土地取引は少ない。土地は700万円程度、新築の戸建住宅は2000万円程度の物件が市場での需要の中心。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺には共同住宅等も見受けられるが、自用の戸建住宅が多く、画地規模もやや小さいため経済的に合理性を有する共同住宅の想定ができず、収益還元法は適用できなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域における自用目的の比較可能な多くの取引事例から求めたもので、説得力を有するものと思料する。よって、実証性の高い取引事例により求めた比準価格を採用し、公示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) 公示価格とした	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 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 行政 0.0 その他 0.0	⑧ 地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	桐生-1 公示価格 33,300 円/㎡	[98.8] 100	100 [103.0]	100 [100.0]	[103.0] 100	32,900				
(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 標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	⑧ 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					
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 33,400 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	一般的 [要因] かつては県東毛地域の経済、文化の中心的役割を担っていたが、人口減少等により需要低迷が続く。なお、コロナ禍により景気は低迷。 [地域] 中心部に近い住宅地域であるが、人口減少、空家の増加、中心地の衰退等の影響から土地需要は低迷している。 [個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。						
	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 桐生-1 公示価格 33,300 円/㎡			② 変動率	年間 -1.5 %	半年間 -1.2 %				

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定
桐生(県)-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	6,910,000 円		1㎡当たりの価格	25,400 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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		桐生市梅田町一丁目字中道426番8外				②地積 (㎡)	272	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	1住居 (60, 200)		(その他)							
(2) 近隣地域	①範囲	東100m、西200m、南350m、北300m				②標準的使用	低層住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状長方形														
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北12.0m県道	交通施設	桐生駅北東方4.2km	法令規制	1住居 (60, 200)							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0										
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	25,400 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	同一需給圏は桐生市郊外の住宅地域であり、特に旧桐生市の北部エリアに強い代替関係が認められる。需要者は桐生市及び周辺市に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が中心である。市内における二極化傾向から、利便性の劣る郊外では衰退傾向が著しく土地需要が少ない。市場の中心となる価格帯は土地は400万円から800万円程度、新築の戸建住宅は2,000万円未満が多い。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、近隣地域は自己使用目的の取引がほとんどで、画地規模が小さく適切な賃貸共同住宅の想定が困難なことから収益還元法は適用しない。よって、比準価格を採用し、代表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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	桐生-12	② 時点修正	[98.4] / 100	③ 標準化補正	100 / [103.0]	④ 地域要因の比較	100 / [122.2]	⑤ 個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	25,400	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -7.0 交通 +6.0 環境 +24.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	31,500 円/㎡														
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	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/㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 25,900 円/㎡		③ 変動状況 [一般的] 当市は人口減少、高齢化が県内でも特に進行しており土地需要は少なく、需給は停滞している。 [地域] 郊外の一般住宅を中心とした過疎化が進行している混在住宅地域で、地域要因に変動はない。 [個別的] 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	-1.9 %	半年間	%											

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年7月13日提出
桐生(県)-3 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 有限会社長壁不動産鑑定士事務所. Includes 鑑定評価額: 7,860,000 円 and 1㎡当たりの価格: 30,100 円/㎡.

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, [令和4年1月]路線価又は倍率, 倍率種類.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: ①所在地, ②地積, ③形状, ④敷地の利用, ⑤周辺の土地, ⑥接面道路, ⑦供給, ⑧交通施設, ⑨法令. (2) 近隣地域: ①範囲, ③標準的画地, ④地域特性, ⑤地域要因. (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) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定
桐生(県)-4	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	4,750,000 円	1㎡当たりの価格	19,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		桐生市堤町一丁目2394番4外「堤町1-20-38」			②地積 (㎡)	241	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		「調区」(70, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東200m、西800m、南100m、北200m			②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口約14m、奥行約20m、規模280㎡程度、形状長方形			④地域的特性		特記事項 特になし				
	⑤地域要因の将来予測		市街化調整区域内の住宅地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移すると予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		19,700 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/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏は桐生市および周辺市町村の住宅地域である。需要者は桐生市及び周辺市に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が中心である。市内における二極化傾向から、利便性の劣る郊外では衰退傾向が著しく土地需要が少なく、需給は停滞している。市場の中心となる価格帯は土地は400万円から800万円程度、新築の戸建住宅は2,000万円未満が中心である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、近隣地域は市街化調整区域の住宅地域であり、画地規模が小さく、アパート等の収益物件はほとんどなく、賃貸市場が成立していないことから収益還元法は適用しない。よって、比準価格を採用し、指定基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	① 代表標準地 標準地番号		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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	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
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100	[]	[]	[] / 100					
(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	標準化補正	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
	太田(県)-4 前年指定基準地の価格 20,100 円/㎡		[99.5] / 100	100	[103.0]	[99.7]	[101.0] / 100	19,700				
(10) 対象基準地等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 20,000 円/㎡			③ 変動状況 [一般的] 当市は人口減少、高齢化が県内でも特に進行しており土地需要は少なく、需給は停滞している。 [地域] 市街化調整区域内の過疎化が進行している住宅地域で、地域要因に変動はない。 [個別的] 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 -1.5 % 半年間 %								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
桐生(県)-5	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	6,170,000 円		1㎡当たりの価格	34,100 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 28,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		桐生市織姫町1248番16外「織姫町5-18」			②地積 (㎡)	181	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	1住居 (60, 200) (その他)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 200 m		②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模		180 m程度、形状 ほぼ長方形						
	④地域的特性	特記事項	中心部に近い既成の混在住宅地域	街路	基準方位北 6 m市道	交通施設	桐生駅 南西方1.2km	法令規制	1住居 (60, 200)		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		34,100 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	同一需給圏は桐生市内の市街地を中心とする一般住宅地域。需要者は桐生市居住者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。同市は全般的に人口減少が顕著であり、近隣地域のような中心部に近く利便性が比較的高い地域であっても、渡良瀬川沿岸にあり外延的発展性に乏しいこと等から空家が見られ、需要は弱く土地取引は少ない。土地は700万円程度、新築の戸建住宅は2000万円程度の物件が市場での需要の中心。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心部に近い地域であるが自用の戸建住宅が多く、画地規模もやや小さいため経済的に合理性を有する共同住宅の想定ができず、収益還元法は適用できなかった。比準価格は、同一需給圏内の類似地域における自用目的の比較可能な多くの取引事例から求めたもので、説得力を有するものと思料する。よって、実証性の高い取引事例により求めた比準価格を採用し、代表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	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	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 +4.5 環境 -8.5 行政 0.0 その他 0.0
	桐生-1 公示価格 33,300 円/㎡	[98.8] 100	100 [103.0]	100 [95.6]	[102.0] 100	34,100					
(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	標準化補正	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						
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 34,700 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的要因] かつては県東毛地域の経済、文化の中心的役割を担っていたが、人口減少等により需要低迷が続く。なお、コロナ禍により景気は低迷。							
	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/㎡			[地域要因] 中心部に近いが、求心力低下により需要は弱く、また郊外新興住宅地との競合等により、需要は減退傾向にある。							
	②変動率 年間 -1.7% 半年間 %			[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。							

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

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
桐生(県)-6	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	4,530,000 円	1㎡当たりの価格	19,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月13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		桐生市菱町二丁目字内膳屋敷1811番8				②地積 (㎡)	231	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	準工 (60, 200)		(その他) (土砂災害警戒区域)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 350 m、西 100 m、南 450 m、北 50 m		②標準の使用		低層住宅地									
	③標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 13 m、規模		220㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5.5m市道	交通施設	桐生駅 東方2.9km	法令規制	準工 (土砂災害警戒区域) (60, 200)							
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +3.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		19,600 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	同一需給圏は桐生市郊外の住宅地域。需要者は桐生市及び周辺市に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が中心である。市内における二極化傾向から、利便性の劣る郊外では衰退傾向が著しく需給は停滞している。市場の中心となる価格帯は土地は400万円から800万円程度、新築の戸建住宅は2,000万円未満が多い。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を多数収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、近隣地域は自己使用目的の取引がほとんどであり、標準地の規模からも収益物件の想定が困難なことから収益還元法は適用しない。よって、比準価格を採用し、代表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) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	桐生-12	② 時点修正	[99.4] / 100	③ 標準化補正	100 / [103.0]	④ 地域要因の比較	100 / [159.3]	⑤ 個別的要因の比較	[103.0] / 100	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	19,700	⑦ 内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -5.5 環境 +72.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	31,500 円/㎡														
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		② 時点修正	[] / 100	③ 標準化補正	100 / []	④ 地域要因の比較	100 / []	⑤ 個別的要因の比較	[] / 100	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/㎡														
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 20,200 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況									
	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/㎡		[一般的要因] 当市は人口減少、高齢化が県内でも特に進行しており、概して土地需要は停滞傾向で推移している。 [地域要因] 郊外の過疎化が進行している混在住宅地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。									
②変動率		年間	-3.0 %	半年間	%											

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

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
桐生(県)-7	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	6,130,000 円		1㎡当たりの価格	28,100 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和4年 7月 8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年 6月 13日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		桐生市境野町七丁目1819番32			②地積 (㎡)	218	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		準工 (60, 200) (その他)				
	1:2	住宅 W2	一般住宅、事務所、作業所等の混在する地域	南東6.3m市道	水道、下水	桐生 5.1km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 700 m、南 300 m、北 100 m			②標準の使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口約 11 m、奥行約 20 m、規模 220 m程度、形状 長方形			④地域的特性		特記事項				
			特にない			街路		標準方位 北 6.3m市道				
	⑤地域要因の将来予測		郊外に位置する混在住宅地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと予測される。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因		方位		+3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		28,100 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	同一需給圏は桐生市郊外の住宅地域。需要者は桐生市及び周辺市に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が中心である。市内における二極化傾向から、利便性の劣る郊外にあっては需給は停滞している。市場の中心となる価格帯は土地は500万円から800万円程度、新築の戸建住宅は2,000万円前後が多い。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を多数収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、近隣地域は自己使用目的の取引がほとんどであり、標準地の規模からも収益物件の想定が困難なことから収益還元法は適用しない。よって、比準価格を採用し、代表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	① 代表標準地	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	地域要因	街路	-3.0
	標準地	桐生-12						交通	0.0		交通	+6.5
	公示価格	[99.4]	100	100	[103.0]	28,100	環境	0.0		環境	+8.0	
	31,500 円/㎡	100	[103.0]	[111.6]	100		画地	+3.0		行政	0.0	
							行政	0.0		その他	0.0	
							その他	0.0				
(9) 指定基準地	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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			交通			交通	
	円/㎡	100	[]	[]	100		環境			環境		
							画地			行政		
							行政			その他		
							その他					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的] 当市は人口減少、高齢化が県内でも特に進行しており、概して土地需要は停滞傾向で推移している。							
	継続		前年標準価格 28,400 円/㎡		[地域] 郊外の一般住宅を中心とした混在住宅地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。							
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				[個別的] 個別的的要因に変動はない。								
代表標準地												
標準地												
標準地番号												
公示価格		円/㎡										
②変動率		年間	-1.1 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定
桐生(県)-8	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	9,820,000 円		1㎡当たりの価格	27,500 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率 1.3 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 15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	桐生市相生町三丁目字梅檀木383番3外				②地積 (㎡)	357	⑨法令上の規制等	1中専 (60, 200)	
	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	相老 1.8km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 0 m、西 150 m、南 50 m、北 150 m			②標準的使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 20 m、規模 300㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 5.0 m市道	交通施設	相老駅 北西方1.8km	法令規制	1中専 (60, 200)	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	10,600 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	同一需給圏は桐生市郊外の住宅地域及びみどり市の住宅地域。需要者は当市居住の一次取得者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。人口減少等による地域の衰退及び居住の利便性がやや劣ること等の影響から需要は弱含みであるが、長期にわたる地価下落による割安感も出つつある。土地は総額400万円～800万円程度、新築の戸建物件は2,000万円未満を中心に取引が行われている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地の存する近隣地域は、戸建住宅を中心とした地域で、周辺地域では共同住宅も見受けられるが、居住の快適性・利便性を重視する自用地中心の住宅地域であるため、収益価格は低位に求められる傾向にある。よって本件においては、比準価格を採用し、収益価格は参考に留めて、代表標準地との均衡に留意のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公示価格	① □ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 桐生-12	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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -3.0 交通 +4.0 環境 +9.5 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 31,500 円/㎡	[98.4] / 100	100 / [103.0]	100 / [110.5]	[101.0] / 100	27,500				
(9) 指定からの検討	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					
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 28,000 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の	[一般的] 当市は人口減少、高齢化が県内でも特に進行しており土地需要は少なく、需給は停滞している。						
	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/㎡			[地域] みどり市境に近い郊外の住宅地域で、生活利便性がやや劣ること等から不動産需要は弱含み。						
	②変動率 年間 -1.8 % 半年間 %			[個別的] 個別的的要因に変動はない。						

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

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
桐生(県)-9	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	11,400,000 円	1㎡当たりの価格	31,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和4年 7月 8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年 6月 13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		桐生市相生町五丁目字間々通121番13				②地積 (㎡)	364	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	1中専 (60, 200) (その他) (60, 160)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 250 m、西 25 m、南 400 m、北 25 m		②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等		間口約 20 m、奥行約 18 m、規模 360㎡程度、形状 長方形				④地域的特性		特記事項		
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅を中心とする区画整然とした住宅地域であり、格別の変動要因は見られないことから、今後も概ね現状維持にて推移するものと予測される。								
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地		(4) 対象基準地の個別的要因		方位		+3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		31,300 円/㎡						
	収益還元法		収益価格		11,500 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	同一需給圏は桐生市郊外の住宅地域で、特に渡良瀬川の西側エリアに強い代替関係が認められる。需要者は桐生市及び周辺市に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が中心。当市は人口減少等の影響により全般的に需要は低調に推移しているが、当該エリアは中心市街地付近の住宅地との比較による割安感や選好性の強さから比較的堅調に推移している。市場の中心価格帯は土地は500万円から900万円程度、新築の戸建住宅は2,000万円前後が多い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引がほとんどであり、同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、アパート等の収益物件も散見されるが、地域の賃貸市場においては土地価格に見合う賃料を収受し得ないため、収益価格は低位に求められたと思考する。よって、比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	① 代表標準地 標準地番号	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	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
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(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	標準化補正	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						
(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 31,800 円/㎡		③ 変動状況				
	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 桐生-12		[一般的] 当市は人口減少、高齢化が県内でも特に進行しており、概して土地需要は停滞傾向で推移している。				
	公示価格 31,500 円/㎡		② 変動率		年間 -1.6% 半年間 -0.6%		[地域] 中心市街地外縁部の一般住宅を中心とした住宅地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。				
						[個別的] 個別的的要因に変動はない。					

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 前原不動産鑑定システム
桐生(県)-10	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児
鑑定評価額	3,860,000 円		1㎡当たりの価格	4,300 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 15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		桐生市黒保根町下田沢字上西ノ原 8 3 6 番 3				②地積 (㎡)	898	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	都計外 (その他)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 400 m、北 600 m		②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 25.0 m、奥行 約 30.0 m、規模		750 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	県道沿いの山間集落地域	街路	基準方位北 8.5 m 県道	交通施設	水沼駅 北西方 3.8 km	法令規制	都計外			
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		4,300 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内の集落を形成している山間住宅地域及び混在住宅地域。需要者は県内居住の一次取得者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。人口減少等による地域の衰退及び生活上の利便性が劣ること等の影響から需要は弱含みであり、また取引件数も少なく、市場の中心となる価格帯は見いだしづらい状況にある。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	評価対象不動産の存する近隣地域は、都市計画区域外の農地も多い住宅地域で、市街地からも遠くアパート等の賃貸需要や供給が見られず、賃貸市場が未成熟であるため、収益還元法は採用しない。よって本件においては、居住の快適性・利便性を重視する自用地中心の住宅地域であるため、指定基準地との均衡に留意のうえ、比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公示価格	① 代表標準地 標準地番号	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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	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	
	公示価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100							
(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	標準化補正	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	
	みどり(県)-2 前年指定基準地の価格 5,500 円/㎡	[96.4] / 100	100 [100.0]	100 [123.5]	[100.0] / 100	4,290				0.0	0.0 +18.0 +9.0 0.0 0.0 0.0	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 4,450 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的] 景気後退及び人口減少による地域の衰退等の要因から、全体的に不動産市場は低迷している。							
	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/㎡				[地域] 山間集落地域であり、人口減少率が高く生活上の利便性が劣ること等から不動産需要は限定的である。							
						[個別的] 個別的的要因に変動はない						
②変動率		年間	-3.4 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アイエヌ鑑定
桐生(県)-11	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 坂村 光昭
鑑定評価額	1,360,000 円	1㎡当たりの価格	6,720 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和4年 7月 10日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		桐生市黒保根町水沼字寄居103番1				②地積 (㎡)	203	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	都計外 (その他) (土砂災害警戒区域)					
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 100 m、南 30 m、北 60 m		②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口約 13 m、奥行約 15 m、規模 200 ㎡程度、形状 ほぼ長方形				④地域的特性		特記事項			
	⑤地域要因の将来予測		当地域は、旧黒保根村中心部に位置する山間部の混在住宅地域であり、今後も概ね現状の利用状況を維持しつつ安定的に推移すると予測する。地価水準については、当面下落傾向で推移すると予測する。									
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位		0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		6,720 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											
	(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	① 代表標準地 標準地番号		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 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	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
	公示価格 円/㎡		[] / 100	100 []	100 []	[] / 100						
(9) 指定基準地	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	標準化補正	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
	みどり(県)-2 前年指定基準地の価格 5,500 円/㎡		[96.4] / 100	100 [100.0]	100 [79.1]	[100.0] / 100	6,700					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 6,950 円/㎡		③ 変動状況		[一般的] 群馬県東部に位置する市の一つで、人口減少が著しく、高齢化率も高い。新型コロナウイルス感染症の影響は引き続き不透明である。			
	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/㎡		[地域] 地域要因に格別の変動はない。山間部の混在住宅で利便性に劣り需要は弱含みで、地価は下落傾向である。		[個別的] 個別的的要因に変動はない。			
② 変動率		年間	-3.3 %	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アイエヌ鑑定
桐生(県)-12	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 坂村 光照
鑑定評価額	11,100,000 円	1㎡当たりの価格	29,500 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 10日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率 1.1 倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 15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		桐生市相生町一丁目字中607番26外				②地積 (㎡)	376	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	1 中専 (60, 200) (その他) (60, 180)													
(2) 近隣地域	①範囲		東 300 m、西 200 m、南 200 m、北 300 m ②標準的使用 低層住宅地																	
	③標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 15 m、規模 370 ㎡程度、形状 ほぼ長方形																	
	④地域的特性	特記事項	幹線道路背後の交通利便性の高い住宅地域	街路	基準方位北 4.5m市道	交通施設	相老駅 南東方1.9km	法令規制	1 中専 (60, 180)											
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		29,500 円/㎡															
	収益還元法		収益価格		9,410 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、桐生市郊外の圏域に位置する住宅地域である。需要者は桐生市に居住している自己所有を目的とした勤労者世帯が中心である。当該地域は、一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であり、周辺の小規模な分譲住宅との競合もあり需要は弱含みである。市場の中心的価格帯は土地は200～240㎡程度で400～800万円程度、新築住宅の場合2,000万円未満程度の物件が中心となっている。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	住宅地として利便性が良く周辺には共同住宅も見られるが、賃貸市場では土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため収益価格はやや低位に試算された。居住の快適性を重視する住宅地域では市場の実勢を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、代表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	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	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 -2.5	環境 +9.0	行政 0.0	その他 0.0
	桐生-12		公示価格 31,500 円/㎡	[99.4] / 100	100 / [103.0]	100 / [105.2]	[102.0] / 100	29,500	街路 交通 環境 画地 行政 その他											
(9) 指定からの検討	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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他											
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100	[]	街路 交通 環境 画地 行政 その他													
(10) 対象基準地の前年標準価格等	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 29,800 円/㎡		③ 変動状況 [一般的] 群馬県東部に位置する市の一つで、人口減少が著しく、高齢化率も高い。新型コロナウイルス感染症の影響は引き続き不透明である。 [地域] 地域要因に格別の変動はないが、周辺の小規模な分譲住宅との競合もあり需要は弱含みで、地価は下落傾向である。 [個別的] 個別的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	%															

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有) 前原不動産鑑定システム
桐生(県)-13	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児
鑑定評価額	7,820,000 円	1㎡当たりの価格	31,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月8日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍	円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月15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		桐生市相生町一丁目字杉ノ下55番5				②地積 (㎡)	245	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	1中専 (60, 200) (その他) (60, 180)												
(2) 近隣地域	①範囲		東50m、西150m、南50m、北50m		②標準的使用		戸建住宅地												
	③標準的画地の形状等		間口約13.0m、奥行約19.0m、規模		250㎡程度、形状 長方形														
	④地域的特性	特記事項	渡良瀬川右岸に隣接する既存住宅地域	街路	基準方位北4.5m市道	交通施設	新桐生駅北方1.1km	法令規制	1中専 (60, 180)										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +2.0													
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		31,900 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	同一需給圏は桐生市郊外の住宅地域及びみどり市の住宅地域。需要者は当市居住の一次取得者が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。人口減少等による地域の衰退及び生活上の利便性が劣る地域であること等から需要は弱含みであり、取引成約件数も少ない状況にある。長期にわたる地価下落による割安感も出つつある。土地は総額400万円～800万円程度、新築の戸建物件は2,000万円未満を中心に取引が行われている。																		
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は、共同住宅も見受けられるが、評価対象不動産は画地規模が小さく経済合理的な経営が可能となる賃貸住宅の想定が非現実的であるため、収益還元法は採用しない。よって本件においては、居住の快適性・利便性を重視する自用地中心の住宅地域であるため、代表標準地との均衡に留意のうえ、比準価格をもって、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																		
(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	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 -8.0	環境 +7.0	行政 0.0	その他 0.0
	桐生-12	[99.4] / 100	100 / [103.0]	100 / [97.5]	[102.0] / 100	31,800	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -1.0	交通 -8.0	環境 +7.0	行政 0.0	その他 0.0	
(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	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0	
(10) 対象基準地等からの検討	①-1 対象基準地の検討		■ 継続 □ 新規		前年標準価格 32,600 円/㎡		③ 変動状況		[一般的] 景気後退及び人口減少による地域の衰退等の要因から、全体的に不動産市場は低迷している。										
	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/㎡		[地域] 中心部に比較的近い住宅地域であるが、不動産需要は弱含みである。		[個別的] 個別的的要因に変動はない										
② 変動率		年間	-2.1 %	半年間	%														

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (桐生(県)-14), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第3), 業者名 (群馬土地株式会社), 氏名 (山田 智久), 鑑定評価額 (8,840,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和4年7月8日), (6)路線価 [令和4年1月] (1.1倍), (2)実地調査日 (令和4年6月13日), (5)価格の種類 (正常価格), (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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地 (桐生市新里町新川字宿東3664番1), (2) 範囲 (東900m, 西250m, 南700m, 北200m), (3) 最有効使用の判定 (低層住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法 20,500 円/㎡, 収益還元法 6,180 円/㎡, 原価法 / 円/㎡, 開発法 / 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は桐生市及びみどり市郊外の住宅地域で、特に桐生市旧新里村に存する地域に強い代替関係が認められる。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (自己使用目的の取引がほとんどであり、同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。), (8) 公示価格 (31,500 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (前年標準価格 20,600 円/㎡, 変動率 年間 -0.5%, 半年間 %)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定
桐生(県)-15	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	3,900,000 円		1㎡当たりの価格	8,050 円/㎡

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 4年 7月 8日	(6) 路線価	[令和 4年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4年 6月 15日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		桐生市新里町鶴ヶ谷字下鶴谷 80番 4				②地積 (㎡)	485	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		(都) (70, 400)	(その他) (70, 240)			
	1:1.2	住宅 W1	農家住宅、一般住宅が混在し、農地も見られる住宅地域	南東4m市道	水道	新里 2.2km						
(2) 近隣地域	①範囲		東 100 m、西 400 m、南 130 m、北 110 m		②標準的使用		戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 25 m、規模		500 ㎡程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位 北 4.0 m市道	交通施設	新里駅 北東方2.2km	法令規制	(都) (70, 240)			
	⑤地域要因の将来予測	当地域は、一般住宅、農家住宅、農地等が混在した住宅地域であり、今後も概ね現状の利用状況を維持しつつ安定的に推移し、地価は下落傾向で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +3.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		8,050 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、旧新里村、旧桐生市及びみどり市の圏域に位置する住宅地域である。需要者は同一需給圏に居住している自己所有を目的とした勤労者世帯が中心である。当該地域は農家住宅、一般住宅が混在する丘陵地勢の住宅地域であり、周辺の小規模な分譲住宅や新興住宅地域との競合もあり需要は弱含み。市場の中心的価格帯は土地は200～240㎡程度で400～800万円程度、新築住宅の場合2,000万円未満程度が中心。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地周辺は丘陵地勢の農家住宅地域で、周辺にはアパート等の賃貸物件は見られず、賃貸市場が成立していないため収益価格は試算出来なかった。比準価格は、市内の類似地域に存する事例を収集し、分析検討のうえ規範性の高い事例を中心に採用し試算したもので、市場の実勢を反映した実証的な価格であり説得力を有する。よって、代表標準地との検討を踏まえ、比準価格をもって鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 桐生-12	[98.4] / 100	100 / [103.0]	100 / [385.2]	[103.0] / 100	8,050	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +3.0 +274.0 0.0 0.0
(9) 指定からの検討	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	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100		標準化補正	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	
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規		前年標準価格 8,180 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因		[一般的要因] 当市は人口減少、高齢化が県内でも特に進行しており土地需要は少なく、需給は停滞している。					
	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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地		標準地番号 公示価格 円/㎡				[地域要因] 地域要因に格別の変動はない。丘陵地勢で利便性に劣り需要はやや弱含みで、地価は下落傾向である。					
	②変動率 年間 -1.6 % 半年間 %						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					