

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たなか不動産鑑定士事務所
桐生(県)5-1	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一
鑑定評価額	17,300,000 円	1㎡当たりの価格	38,700 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11日	(6) 路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 32,000 円/㎡ 倍率種別 倍
(2) 実地調査日	令和4年6月16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		桐生市本町六丁目字六丁目371番2			②地積 (㎡)	448	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火				
	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 560m	(その他) (100,400)					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 30 m、南 190 m、北 80 m			②標準的使用	2階建程度の低層店舗事務所併用地							
	③標準的画地の形状等	間口約 20.0 m、奥行約 25.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 ほぼ長方形			④地域的特性	特記事項	店舗、事務所等が混在する中心商業地域	街路	18m 県道	交通施設	桐生駅 東方560m	法令規制	商業 (100,400) 防火 都市機能誘導区域
	⑤地域要因の将来予測	市街中心部の商業地域であるが店舗の閉鎖、公共施設や飲食店への移行も見られることから、中心業種は小売から飲食店へと移行していくものと予測される。地価は下落傾向で推移するものと予測する。											
(3) 最有効使用の判定	2階建程度の低層店舗事務所併用地					(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	39,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	24,100 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の市街地を中心とする商業地域及び混在住宅地域。需要者は服飾、飲食店を中心に幅広い業種の商業事業者が想定される。駐車場が確保されていない画地が多く郊外幹線道路沿いの商業地に顧客が流出しており、店舗の閉鎖が多く、土地需要は減退している。取引される価格帯にはばらつきがあり、中心となる価格帯は見出だせない状況である。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は5事例を採用しており、規範性は高い。収益価格は店舗兼事務所を想定しているが、賃貸物件の需要は好転せず賃貸市場の成熟度は低いため収益の査定に不安定要素が残る。テナントビル等は少なく自己使用目的での取引が想定されるため、市場性を反映し実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、前年標準価格等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。												
(8) 公示価格	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 対象基準地の標準価格 (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		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100	100	[] / 100								
(10) 対前年標準価格等の前	①-1 対象基準地の検討		③ 変動状況	[一般的] 人口減少、店舗の郊外移転等で市街地需要は大幅減退。郊外との差はなく規模確保の影響大。住宅地と同水準も散見。コロナ後は取引減。									
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 39,900 円/㎡			[地域] 行政の活性化策、民間主導による地域復興等により小規模飲食店の需要を始め底打ちしつつある。									
	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			[個別的] 個別的要因に変動はない。									
■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 桐生5-1 公示価格 39,200 円/㎡		② 変動率		年間	-3.0 %	半年間	-1.3 %						

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)5-2 宅地-1

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)5-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	3,010,000 円	1㎡当たりの価格	37,200 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 30,000 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	桐生市錦町一丁目1020番6「錦町1-9-12」			②地積 (㎡)	81	⑨法令上の規制等	商業 (80,400) 防火			
	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	商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)				
(2) 近隣地域	①範囲	東150m、西50m、南50m、北0m			②標準的使用	低層店舗事務所併用地					
	③標準的画地の形状等	間口約7m、奥行約12m、規模85㎡程度、形状長方形			④地域的特性	特記事項	中心部の幹線市道沿いの商業地域	街路13m市道	交通桐生駅南方800m	法令規制	商業 (100,400) 防火
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地				(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	37,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	17,200 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の中心部、幹線道路沿いを中心とする商業地域である。需要者の中心は、低層の店舗、事務所等を目的とする地元法人、個人事業者等である。市街地中心部で市役所にも近いが、他市等の幹線道路沿いの商業施設への顧客流出が進行し、近隣地域の需要は全般的に弱含み。市場の取引の中心となる価格帯は、取引目的、規模等が多様化しており、把握は困難。										
(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、店舗、事務所等が建ち並び収益性を重視する地域ではあるものの、賃貸市場の成熟の程度が低く土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は、同一需給圏内の類似地域内の取引事例から求められ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重視し、収益価格を比較考量し、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	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +3.0 交通 +2.5 環境 -1.5 行政 0.0 その他 0.0
	桐生5-1 公示価格 39,200 円/㎡	[98.7] 100	100 [100.0]	100 [104.0]	[100.0] 100	37,200					
(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の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 38,000 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] 市街地中心部の商業地域であるが、繁華性は低下傾向にあること等から土地需要は弱い。 [個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。							
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)5-3), 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 (4,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (46,100 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] (38,000 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), (6)路線価 (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

Main evaluation table with 10 sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Neighboring Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地からの検討 (Review of Target Standard Land)

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)5-4), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第3), 業者名 (有)前原不動産鑑定システム, 氏名 (前原 徹児), 鑑定評価額 (40,500,000 円), 1㎡当たりの価格 (35,000 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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (桐生市相生町一丁目字桜塚319番13), (2) 範囲 (東195m, 西170m, 南60m, 北0m), (3) 最有効使用の判定 (低層店舗住宅併用地), (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 35,500 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は桐生市における幹線道路沿い及びその背後の商業地域...), (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、駐車場等のオープンスペースが広く...), (8) 公示価格 (39,200 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格 35,300 円/㎡)

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)5-5	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	7,670,000 円	1㎡当たりの価格	22,700 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 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 桐生市新里町武井字鎮守703番9外	②地積 (㎡)	338	⑨法令上の規制等 (都) (70, 400) (その他)				
(2) 近隣地域	③形状 1:2	④敷地の利用の現況 店舗兼住宅 S2	⑤周辺の土地の利用の状況 店舗、営業所を中心に住宅等が混在する路線商業地域	⑥接面道路の状況 北15.5m県道				
	⑦供給処理施設状況 水道	⑧主要な交通施設との接近の状況 新里180m						
(3) 最有効使用の判定	①範囲 東550m、西900m、南30m、北50m	②標準的使用 低層店舗住宅併用地						
	③標準的画地の形状等 間口約15m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形	④地域的特性 特記事項 桐生市新里町地区の中心的商業地域 街路 15.5m県道 交通施設 新里駅北東方180m 法令規制 (都) (70, 400)						
(5) 鑑定評価の手法の適用	⑤地域要因の将来予測 新里町地区中心部の県道沿いの商業地域であるが、格別の変動要因はないことから、現状維持傾向が続き、また商況低迷により需要は弱含みで、加えてコロナ禍による景気低迷等から地価は下落傾向で推移すると予測する。	(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
	取引事例比較法	比準価格	22,900 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	9,120 円/㎡					
	原価法	積算価格	/ 円/㎡					
(6) 市場の特性	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡					
	同一需給圏は桐生市(新里町地区中心)及びみどり市内の幹線道路沿いの商業地域(商・住混在地域を含む)。需要者の中心は、低層の店舗、事務所等を目的とする地元法人、個人事業者等である。近隣地域周辺には店舗、営業所等が見られるが、集客力のある大型商業施設はあまり見られず、他市等の幹線道路沿いの商業施設への顧客流出が進行し、近隣地域の需要は弱含み。市場の取引の中心となる価格帯は、取引目的、規模等が多様化しており、把握は困難。							
(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、店舗、営業所等が建ち並び収益性を重視する地域ではあるものの、賃貸市場の成熟の程度が低く土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は、同一需給圏内の類似地域内の取引事例から求められ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重視し、収益価格を比較考量し、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 []	[] / 100			
(9) 指定基準地	① 指定基準地番号 みどり(県)5-2	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 34,300 円/㎡	[99.1] / 100	100 [102.0]	100 [146.6]	[100.0] / 100	22,700		-2.0 -18.5 +80.0 +2.0 0.0 0.0
(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 22,900 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] 新里町地区随一の幹線道路沿いであるが、土地利用等に格別の変動要因はなく、需要は弱含み。		[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。				
② 変動率	年間 -0.9 %	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)5-6	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児
鑑定評価額	11,100,000 円	1㎡当たりの価格	38,700 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 倍率種別	31,000 円/㎡ 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	桐生市新宿二丁目541番7外「新宿2-2-12」				②地積 (㎡)	288	⑨法令上の規制等	準工 (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 1.7km	(その他)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 400 m、西 500 m、南 500 m、北 400 m				②標準的使用	低層店舗住宅併用地			
	③標準的画地の形状等	間口約 15.0 m、奥行約 20.0 m、規模 300 m程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	低層店舗、一般住宅等が建ち並ぶ旧来からの路線型商業地域	街路	12.9m県道	交通施設	桐生駅 南東方1.7km	法令規制	準工 (60, 200)	
(3) 最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(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	39,500 円/㎡							
	収益還元法	収益価格	21,800 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における幹線道路沿い及びその背後の商業地域。需要者は、県内の小売店等を営む法人及び併用住宅の取得を希望する個人等である。人口減少等による地域の衰退等及び複合型商業施設への顧客流出並びにオンラインショッピングの普及による影響等から、需要は減少傾向にあり物件の市場滞留期間が長期化している。なお取引件数が少なく、市場の中心となる価格帯は見いだすに困難な状況にある。									
(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、自己使用目的の取引が多く商業用賃貸市場の成熟度が低い地域であること及び混在住宅地域へと移行しつつあること等から、土地価格に見合う賃料徴収ができず、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、比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、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 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 +2.0 交通 +5.0 環境 -14.0 行政 +9.0 その他 0.0
	桐生5-1 公示価格 39,200 円/㎡	[98.7] 100	100 [100.0]	100 [100.4]	[100.0] 100	38,500	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 対象基準地の標準価格 (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 39,500 円/㎡		③ 変動状況 変動要因	[一般的要因] 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/㎡			[地域要因] 桐生・岩舟線沿いの路線型商業地域であるが、店舗の廃止等も目立ちつつあり不動産需要は弱含みである。						
	② 変動率	年間 -2.0 %	半年間 %	[個別的要因] 個別的要因に変動はない						

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)5-7 宅地-1

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)5-7	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 神林 宏明
鑑定評価額	33,200,000 円	1㎡当たりの価格	34,000 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		桐生市広沢町六丁目字田中887番1外				②地積 (㎡)	977	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)							
	台形 1:2	店舗兼工場 S2	比較的規模の大きい店舗、営業所、飲食店等が立地する路線商業地域	北東26m国道、南東側道	水道、下水	新桐生 3.7km	(その他) (70, 200)							
(2) 近隣地域	①範囲		東 700 m、西 300 m、南 50 m、北 100 m		②標準的使用		低層店舗地							
	③標準的画地の形状等		間口 約 22 m、奥行 約 45 m、規模 1,000 ㎡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		郊外の国道沿いの路線商業地域で、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	低層店舗地		(4) 対象基準地の個別的要因		角地		+2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		34,700 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		19,900 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及び周辺市の幹線道路沿い及びその背後に位置する商業地域。需要者の中心は県内の店舗又は事業所等を目的とする個人又は法人である。市内郊外の商業地については地価は底値に近い水準にあるが土地需要は未だ弱含みで推移していることに加え、新型コロナウイルス感染症の影響によりこのところ需給は停滞している。市場の中心となる価格帯については、取引事例が少なく取引形態も様々であることからその把握は困難である。													
(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、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料する。よって、比準価格を標準とし、収益価格は比較考量して、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	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
	桐生5-1	公示価格	[97.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [114.3]	[102.0] / 100	33,900	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 其他	地域要因	街路 交通 環境 行政 其他	-1.0 +15.0 -2.5 +3.0 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 交通 環境 画地 行政 其他	地域要因	街路 交通 環境 行政 其他	-1.0 +15.0 -2.5 +3.0 0.0			
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100									
(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		③ 変動状況		[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。									
	■ 継続 □ 新規 前年標準価格 34,700 円/㎡		[] / []		[地域要因] 郊外の国道沿いの路線商業地域であり、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		□ 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												
② 変動率		年間 -2.0 % 半年間 %												