

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	16,800,000 円	1㎡当たりの価格	37,400 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	[令和6年1月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月19日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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	桐生市本町六丁目六丁目371番2				地積(㎡)	448	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	商業(80,400) 防火							
	1:2.5	銀行RC2	店舗、銀行等が建ち並ぶ既存商業地域	南東18m県道	水道、ガス、下水	桐生560m	(その他) (100,400)							
(2)近隣地域	範囲	東50m、西30m、南190m、北80m		標準的使用	2階建程度の低層店舗事務所併用地									
	標準的画地の形状等	間口約20.0m、奥行約25.0m、規模		500㎡程度、形状ほぼ長方形										
	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	1.8m県道	交通施設	桐生駅 東方560m							
	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	38,100 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	23,700 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	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	桐生5-1								交通	0.0		交通	0.0
	公示価格	37,600 円/㎡	[99.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	37,300			環境	0.0		環境	0.0
										画地	0.0		行政	0.0
										行政	0.0		その他	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	
										環境			環境	
										画地			行政	
										その他			その他	
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		継続 新規		前年標準価格		37,900 円/㎡	価格変動要因の	[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。郊外と差はなく規模確保の影響大。店舗は賃貸が中心、住宅地と同水準も散見。					
	-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				[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打ちつつある。					
	標準地番号		桐生5-1		公示価格		37,600 円/㎡		[個別的] 個別的的要因に変動はない。					
	変動率	年間	-1.3 %	半年間	-0.5 %									

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)5-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	前原 徹児
鑑定評価額	2,920,000 円		1㎡当たりの価格		36,000 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	[令和6年1月]	29,000 円/㎡
(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	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	桐生市錦町一丁目1020番6 「錦町1-9-12」				地積(㎡)	81	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		商業(80,400) 防火							
	1:2	店舗兼住宅RC4	小規模店舗併用住宅、事務所が混在する商業地域	南西13m市道	水道、ガス、下水	桐生800m		(その他) (100,400)							
(2)近隣地域	範囲	東150m、西50m、南50m、北0m				標準的使用	低層店舗事務所併用地								
	標準的画地の形状等	間口約6.5m、奥行約13m、規模85㎡程度、形状長方形				地域的特性	特記事項	特にない	街路13m市道	交通桐生駅南方800m	法令規制	商業(100,400) 防火			
	地域要因の将来予測	市役所に近い既存商業地域であるが、商業基盤は衰退傾向にあり混在住宅地域へと移行していく可能性を有するものと予測する。なお地価は当分の間は下落傾向が継続するものと予測する。													
(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	36,300 円/㎡												
	収益還元法	収益価格	22,500 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の影響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	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+3.0	
	桐生5-1	公示価格	[99.5]	100	100	[100.0]	36,100		環境	交通	0.0	環境	+2.5		
	37,600 円/㎡	100	[100.0]	[103.5]	100			画地	環境	0.0	行政	-2.0			
								行政	行政	0.0	その他	0.0			
								その他	その他	0.0		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	[]			環境	交通		環境				
	円/㎡	100	[]	[]	100			画地	行政		行政				
								その他	その他		その他				
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規 前年標準価格 36,500 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 -1.4% 半年間 %										変動状況 要因	[一般的]	人口減少及び高齢化率が高いこと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。	
													[地域]	中心部に比較的近い商業地域であり、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。	
								[個別的]	個別的的要因に変動はない						

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)5-3	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 山田 智久	
鑑定評価額	4,450,000 円		1㎡当たりの価格		43,600 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5日	(6)路線価	[令和6年1月]	37,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月11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	所在及び地番並びに「住居表示」等	桐生市末広町1166番18外「末広町2-9」				地積(㎡)	102	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	商業(80,400) 防火 (その他) (100,400)							
(2)近隣地域	範囲	東100m、西300m、南150m、北50m 標準的使用 低層店舗住宅併用地				不整形1:1.2	ホテルS6	低層の小売店舗が建ち並ぶ市の中心商業地域	南西18m県道	水道、ガス、下水	桐生370m			
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約9m、奥行約11m、規模100㎡程度、形状長方形				地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.8m県道	交通施設	桐生駅 東方370m	法令規制	商業(100,400) 防火
	地域要因の将来予測	中心市街地に位置する商業地域であり、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。												
(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	44,300 円/㎡		(6)市場の特性	同一需給圏は桐生市内に位置する商業地域で、需要者は県内の店舗、事務所又は併用住宅等を目的とする個人又は法人が中心である。商業地の土地需要については新型コロナウイルス感染症の影響からは回復傾向にあるが、郊外大型店舗への顧客流出、中心部の商業地域の空洞化等は続いており、地価は未だ弱含みで推移している。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。								
	収益還元法	収益価格	25,900 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(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、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、収益価格を比較考量して、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)公示価格とした	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	桐生5-1	公示価格	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [86.1]	[100.0] 100	43,500		交通	0.0	環境	0.0	環境	-13.0
(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/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通	0.0	環境	0.0	環境	0.0	
(10)対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	44,800 円/㎡		[要 因]	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、概して土地需要の低迷は継続しており、地価は下落傾向で推移している。						
	-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/㎡		[地 域 要 因]	中心市街地に位置する商業地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。					
	変動率	年間	-2.7 %	半年間	%		[個 別 的 要 因]	個別的的要因に変動はない。						

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所	
桐生(県)5-4	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額	40,100,000 円		1㎡当たりの価格	34,700 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5日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月15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	桐生市相生町一丁目字桜塚319番13				地積(㎡)	1,156	法令上の規制等	近商(80,200)					
	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		(その他)						
	1:1.2	店舗S1	小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南東25m市道	水道、下水	新桐生1.4km								
(2)近隣地域	範囲	東195m、西170m、南60m、北0m			標準的使用	低層店舗住宅併用地								
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約35m、規模1,000㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	複合商業施設に近接した小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	街路	2.5m市道					
	地域的要因の将来予測	低層店舗等の進出が比較的多く、今後も路線商業地としての特性を維持していくものと予測する。なお、地価は下落幅縮小傾向で推移すると予測する。			交通施設	新桐生駅北方1.4km		法令規制	近商(80,200)					
(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	35,400 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	18,900 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内の幹線道路及び準幹線道路沿いの商業地域一帯である。主たる需要者は飲食・物販店舗用地を求める一般法人・個人事業者等である。路線商業地は業種・業態により需要者が求める条件は異なるため、立地・規模・画地条件等により取引価格には幅が見られることから、需要の中心価格帯を見出し難い。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	広幅員の道路に面した路線商業地域ではあるものの、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が低位に試算された。対象標準地の主たる需要者は顧客誘引型の飲食・物販店舗用地を求める自己利用目的の一般法人・個人事業者等で、取引価格の水準を指標に意思決定することが通常であることから、比準価格を重視し、収益価格を比較考量のつえ、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	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	桐生5-1	桐生5-1	[99.5]	100	100	[100.0]	34,400	交通	0.0	環境	0.0	行政	+9.0	
(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/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	[]	交通	0.0	環境	0.0	行政	+9.0		
(10)対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	34,800 円/㎡		価格変動状況の要因	[要因]	新型コロナウイルス感染症拡大による一時的な停滞から落ち着きを取り戻しつつあるがまだ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がある。					
	-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/㎡			広幅員の道路に面した路線商業地域であるものの商業基盤は相対的に衰退傾向で需要はやや弱含みである。					
	変動率	年間	-0.3%	半年間	%	個別的要因に特に変動はない。								

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)5-5	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 坂村 光昭	
鑑定評価額		7,610,000 円		1㎡当たりの価格	
				22,500 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5日	(6)路線価	[令和6年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和6年6月15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		桐生市新里町武井字鎮守703番9外			地積(㎡)	338	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		(都)(70,400)	(その他)				
(2)近隣地域	範囲	東550m、西900m、南30m、北50m			標準的使用	低層店舗住宅併用地							
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約20m、規模300㎡程度、形状ほぼ長方形			地域的特性	特記事項							
	特記事項	県道沿いの路線商業地域			街路	1.5m県道		交通施設	新里駅北東方180m	法令(都)(70,400)規制			
(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	23,000 円/㎡		(6)市場の特性	同一需給圏は、桐生市、みどり市における幹線道路沿いの商業地域及びその背後の商業地域である。需要者の中心は飲食業、小売業を営む個人または法人である。当該地域は、旧新里村の中心部に位置する県道沿いの路線商業地域で周辺住民を主たる客層とし、旧新里村内において比較的商業施設の集積の程度進み交通量等も多いが繁華性はやや劣り土地需要は弱含みである。取引が少なく取引目的も多様であるため、市場の中心的価格帯は把握困難である。							
収益還元法	収益価格	11,100 円/㎡											
原価法	積算価格	/ 円/㎡											
開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層事務所・店舗等も見受けられるが新規テナント需要が低迷しており、商業事業者向けの賃貸市場の成熟度は低く、土地価格に見合う賃料水準が形成されていないこと等から、収益価格は低位に試算された。比準価格は市内の類似地域に存する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ており説得力を有する。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、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	代表標準地標準地番号	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/㎡)	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	
(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	-2.0 -18.5 +85.0 0.0 0.0	
(10)対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		[100.0] 100	100	100	[100.0] 100	22,500	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	
	継続	新規											
前年標準価格	22,600 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	-0.4%	半年間	%									
[要因]		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。中心部の既存商業地は郊外型店舗に顧客流失し衰退傾向である。											
[地域]		地域要因に格別の変動はないが、旧新里村の主要な幹線道路に接面し、交通量等が多いが繁華性はやや劣り土地需要はやや弱含みである。											
[個別的]		個別的な要因に変動はない。											

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社	
桐生(県)5-6	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 卓
鑑定評価額	10,800,000 円		1㎡当たりの価格		37,600 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]	30,000 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			
(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	桐生市新宿二丁目541番7外「新宿2-2-12」				地積(㎡)	288	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		準工(60,200)						
	1:1.5	店舗兼住宅S2	小規模店舗、工場、一般住宅等が混在する地域	南西12.9m県道	水道、下水	桐生1.7km		(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東400m、西500m、南500m、北400m			標準の使用	低層店舗住宅併用地								
	標準的画地の形状等	間口約15.0m、奥行約20.0m、規模300㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	特にない	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)						
	地域要因の将来予測	低層店舗や一般住宅等が混在する路線商業地域で、特段の変動要因は認められないが、閉鎖店舗が散見されるなど衰退化傾向にある。人口減等の影響から需要が低迷しているため、地価は下落基調が継続すると予測される。												
(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	38,100 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内の幹線道路沿いに位置する商業地域と路線商業地域である。需要者は小売店、飲食店、事務所等の利用を目的とする法人や個人事業者等が想定される。中小規模の店舗や事務所等を中心とする既成商業地域であるが、商圏人口の減少に加えて、大型複合商業施設等への顧客流出などの影響から需要は低迷している。近隣地域内での土地取引が少なく、利用目的等により価格が一定していないため、需要の中心となる価格帯を把握するのは難しい。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自用の店舗等が中心で、散見される賃貸物件は空店舗などから転化されたものが主体のため、収益性に特化した賃貸物件に係る市場成熟度は低い。そのため土地価格に相応する賃料水準の形成力が弱いため、収益価格は低位に試算された。比準価格は多数の取引事例に基づいて求められたため実証性が高いと判断される。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に代表標準地との検討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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	標準地番号	桐生5-1							交通	0.0		交通	+5.0	
	公示価格		[99.5/100]	100	[100.0/100.0]	[100.0/100]	37,500		環境	0.0		環境	-13.0	
	37,600 円/㎡				[99.7]	100			画地	0.0		行政	+7.0	
									行政	0.0		その他	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	[]			交通			交通		
									環境			環境		
									画地			行政		
									行政			その他		
									その他					
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況	一般的要因				県南東部の中心都市。市域の大半が山地で、可住地面積が少ない。人口減と高齢化が高水準で進行しており、土地需要は減退傾向で推移。					
	前年標準価格	38,000 円/㎡			地域要因				桐生・岩舟線沿いの既成路線商業地域で、閉鎖店舗が散見されるなど、衰退化傾向にある。当地域での特段の変動要因は認められない。					
	-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				個別的要因				個別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/㎡												
	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	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社	
桐生(県)5-7	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 卓
鑑定評価額	32,200,000 円		1㎡当たりの価格	33,000 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	桐生市広沢町六丁目字田中887番1外				地積(m ²)	977	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	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	範囲	東700m、西300m、南50m、北100m 標準的使用 低層店舗地				標準的画地の形状等 間口約22.0m、奥行約45.0m、規模1,000㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	26m国道	交通施設	新桐生駅南東方3.7km	法令規制	準工(60,200)				
	地域要因の将来予測	郊外型店舗等を中心とした国道沿い路線商業地域であり、特段の変動要因は認められないので、当面は現環境のまま推移すると予測される。需要の低迷から、地価は下落基調が続くものと予測される。												
(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		33,500 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		19,400 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幹線道路沿いに位置する商業地域と路線商業地域である。需要者は小売店、飲食店、事業所等の利用を目的とする法人や個人事業者などが想定される。郊外型店舗や事業所等を中心とする路線商業地域であるが、商圏人口の減少に加えて、大型複合商業施設等への顧客流出などの影響から需要は低迷している。近隣地域内での土地取引が少ない上、利用目的等により価格が一定していないので、需要の中心となる価格帯を把握するのは難しい。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自用の店舗等が中心で、散見される賃貸物件は空店舗などから転化されたものが主体のため、収益性に特化した賃貸物件に係る市場成熟度は低い。そのため土地価格に相応する賃料水準の形成力が弱いので、収益価格は低位に試算された。比準価格は多数の取引事例に基づいて求められたため実証性が高いと判断される。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に代表標準地との検討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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	標準地番号	桐生5-1	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [115.7]	[102.0] 100	33,000		街路	0.0	交通		0.0	交通
(9)指定基準地	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	0.0	地域要因	街路	-3.0	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]		交通	0.0	交通		0.0	交通	+24.5
(10)対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[一般的要因] 県南東部の中心都市。市域の大半が山地で、可住地面積が少ない。人口減と高齢化が高水準で進行しており、土地需要は減退傾向で推移。										
	継続	新規		[地域要因] 市域南東部に位置する国道沿いの路線商業地域であるが、需要回復の動きは弱い。近隣地域における特段の変動要因は認められない。										
	前年標準価格	33,400 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	-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													
	変動率	年間	-1.2%	半年間	%									