

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小河原不動産鑑定事務所		
桐生(県)-1	群馬県	第3	氏名	小河原 健幸	印	
鑑定評価額	7,380,000 円		1㎡当たりの価格	33,400 円/㎡		

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価	[令和3年1月]	27,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3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	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」				地積(㎡)	221	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	1住居(60,200)							
	1:1.5	住宅W1	一般住宅の中に駐車場等が見られる既成住宅地域	南東6.3m市道	水道、ガス、下水	桐生1km	(その他)							
(2)近隣地域	範囲	東110m、西100m、南30m、北50m		標準的使用	低層住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約12m、奥行約17m、規模200㎡程度、形状長方形		地域的特性	特記事項 特にない									
	地域的要因の将来予測	市街地中心部に近い住宅地域で、当該地域の価格形成に影響を与える格別の変動要因はなく、当分の間現状を維持すると予測する。景気は依然として厳しい状況で、地価水準は現状において下落傾向にあるものと予測する。		街路	基準方位北6.3m市道	交通施設	桐生駅北東方1km	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	33,400 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	同一需給圏は概ね桐生市の住宅地域で、渡良瀬川の北東側にある桐生市市街地の中心部に近接する既存の住宅地域が中心である。需要者の中心は、桐生市に居住及び勤務する、30代を中心とした第一次取得者が大半を占める。景気は依然として厳しい状況にあり、桐生市は全般的に人口減少等もあり不動産需要は弱く、地価の下落は継続している。土地は200㎡前後で700万円程度、新築の戸建物件で2,000万円前後が需要の中心である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とした住宅地域で、居住のための自己使用目的の取引が中心であり、収益性よりも市場性が重視される。なお、対象基準地は規模が小さく共同住宅等の建設の想定は困難なため、収益価格は試算しない。また、近隣地域、同一需給圏内の類似地域等から多数の規範性の高い取引事例を収集しえたので、比準価格の説得力は高い。したがって、比準価格を採用し、公示地から検討した価格を踏まえ、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	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-1	33,900 円/㎡	[98.5] 100	100 [103.0]	100 [/]	[103.0] 100	33,400	標準化補正	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
(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	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	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[] 100	[] 100	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
(10)対年の標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	34,100 円/㎡		変動状況 価格形成要因の	[要因] コロナ禍により景気は依然として厳しい状況。桐生市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は高い。新設住宅着工戸数も減少傾向にある。						
	-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	桐生-1			[地域] 市街地中心部に近い住宅地域であり、利便性等に優れるが、地域要因に特段の変動は見られず、不動産需要は低迷している。						
	公示価格	33,900 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	変動率	年間	-2.1 %	半年間	-1.5 %									

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)-2	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	山田 智久	印
鑑定評価額	7,040,000 円		1㎡当たりの価格		25,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月11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		桐生市梅田町一丁目字中道426番8外			地積(㎡)	272	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		1住居(60,200) (その他)						
(2)近隣地域	範囲	東100m、西200m、南350m、北300m			標準的使用	低層住宅地								
(3)最有効使用の判定	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			地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北12.0m県道	交通	桐生駅北東方4.2km	法令	1住居(60,200)	
	地域的要因の将来予測	郊外の県道沿い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。												
	(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	25,900 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ことに加え、新型コロナウイルス感染症の影響により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、基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	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	-9.0
	桐生-12	公示価格	[99.1]	100	100	[103.0]	26,000		交通	0.0	交通		+3.5	環境
(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	0.0	地域要因	街路	0.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]	100		交通	0.0	交通		0.0	環境	0.0
(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	26,600 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	標準地												
公示価格	円/㎡													
変動率	年間	-2.6%	半年間	%										
変動状況	[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土地需要は少なく、また、新型コロナウイルス感染症の影響で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] 個別的要因に変動はない。													

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

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)-3	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 長壁 治 印
鑑定評価額	8,060,000 円	1㎡当たりの価格	30,900 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価 [令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	25,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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	桐生市東二丁目1063番15外「東2-3-8」				地積 (㎡)	261 ()	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)	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西400m、南300m、北100m 標準的使用 戸建住宅地									
	標準的画地の形状等	間口約14m、奥行約18m、規模250㎡程度、形状ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	中心部周辺に位置する既存の混在住宅地域	街路	標準方位北6m市道	交通施設	桐生駅北東方2.3km	法令規制	準工 (60, 200)		
	地域要因の将来予測	中心部周辺の住宅地域であるが、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減速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	方位形状	+2.0 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	30,900 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周辺で利便性が比較的高い地域であっても空家が増加しており、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、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) 公示価格と価格を	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-1	[98.5]	100	100	[102.0]	30,900		環境 0.0	交通 +6.0		
	公示価格 33,900 円/㎡	100	[103.0]	[107.1]	100		画地 +3.0	環境 +1.0			
							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 円/㎡	[]	100	100	[]			交通	交通		
		100	[]	[]	100		環境	環境			
							画地	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										
	前年標準価格	31,900 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	-3.1 %	半年間	%						
	変動状況	<p>[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減速。</p> <p>[地域要因] 中心部の求心力低下により需要は弱く、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。</p> <p>[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。</p>									

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)-4	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	山田 智久	印
鑑定評価額	4,820,000 円		1㎡当たりの価格		20,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡	
(2)実地調査日	令和3年6月11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	桐生市堤町一丁目2394番4外「堤町1-20-38」				地積(㎡)	241	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		「調区」(70,200) (その他)				
	1:1.5	住宅W2	一般住宅が建ち並ぶ空地の多い郊外の住宅地域	西3.5m市道	水道、下水	桐生1.6km						
(2)近隣地域	範囲	東200m、西800m、南100m、北200m			標準的使用	低層住宅地						
	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										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北3.5m市道	交通施設	桐生駅1.6km	法令規制	「調区」(70,200)			
	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 +1.0					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	20,000 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ことに加え、新型コロナウイルス感染症の影響により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、自己使用目的の取引がほとんどで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	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			
(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	
	太田(県)-4 前年指定基準地の価格	[99.0]	100	100	[101.0]	20,000		100	0.0	0.0	0.0	0.0
	20,300 円/㎡	100	[103.0]	[98.3]	100			0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動要因の	[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、また、新型コロナウイルス感染症の影響で需給は停滞している。								
	継続 新規			[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あり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。								
	前年標準価格 20,400 円/㎡			[個別的] 個別的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	標準地										
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-2.0 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

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: 6,280,000 円, 1㎡当たりの価格: 34,700 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3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 28,000 円/㎡, 倍.

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: 桐生市織姫町1248番16外. (2) 範囲: 東100m, 西100m, 南100m, 北200m. (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 34,700 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. (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. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 桐生-1, 公示価格 33,900 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年標準価格等の前か: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 35,400 円/㎡, 変動率 年間 -2.0%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社		
桐生(県)-6	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	神林 宏明	印
鑑定評価額	4,670,000 円		1㎡当たりの価格	20,200 円/㎡		

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3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	桐生市菱町二丁目字内膳屋敷1811番8				地積(㎡)	231	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								
	台形 1.5:1	住宅 W1	一般住宅が多く小規模作業所も混在する地域	南東5.5m市道	水道、ガス、下水	桐生 2.9km	準工 (60,200) (その他)							
(2)近隣地域	範囲	東 350 m、西 100 m、南 450 m、北 50 m 標準的使用 戸建住宅地												
	標準的画地の形状等	間口 約 17 m、奥行 約 12 m、規模 210 ㎡程度、形状 長方形												
	地域的特性	特記事項	北側に水路が介在	街路	標準方位北、5.5 m市道	交通施設	桐生駅2.9km 法令 準工 (60,200) 規制							
	地域要因の将来予測	幹線市道沿いに事業所、共同住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域で、市街地と桐生川で分断されているため、利便性に劣り、土地需要は低迷している。当面は現状維持で推移するものと予測する。												
(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 20,200 円/㎡					内訳	標準化補正						
	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既成住宅地域。主たる需要者は市内在住の勤労者層が大半で、隣接市町村からの転入者は少ない。菱町小学校や個人商店なども近いが地理的条件から外延的發展は難しく、衰退傾向にある。市場の中心的価格帯は土地で400~800万円程度、新築住宅を含む戸建てで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	当該地は既成市街地の住宅地域に位置し、居住の快適性、生活利便性を重視する。画地規模が小さく、アパートなどの共同住宅の想定が困難かつ賃貸市場が未成熟であることから収益価格は試算しない。市場の実勢を反映した比準価格を採用して、代表標準地との検討を踏まえたうえで、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-12								交通	0.0		交通	-5.5
	公示価格	32,100 円/㎡	[99.1 / 100]	100 [103.0]	100 [157.4]	[103.0 / 100]	20,200			環境	0.0		環境	+70.0
										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	円/㎡	[]	100 []	100 []	[]				交通			交通	
										環境			環境	
										画地			行政	
										行政			その他	
										その他				
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動状況	[一般的要因] 人口10万人強。かつては織物の町として栄えたが、主要産業は衰退し人口減少率は県平均を上回っている。高齢化率も高い。								
	継続 新規					[地域要因] 地域要因に特段の変化はないが、市街地の住宅地はやや弱含みで推移。								
	前年標準価格 20,900 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 円/㎡													
	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	小河原不動産鑑定事務所		
桐生(県)-7	群馬県	第3	氏名	小河原 健幸	印	
鑑定評価額	6,190,000 円		1㎡当たりの価格	28,400 円/㎡		

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3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	桐生市境野町七丁目1819番32				地積(㎡)	218	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)						
	1:2	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	(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東100m、西700m、南300m、北100m		標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等	間口約11m、奥行約20m、規模220㎡程度、形状長方形		地域的特性	特記事項								
	地域的要因の将来予測	郊外に位置する住宅地域で、当該地域の価格形成に影響を与える格別の変動要因はなく、当分の間現状を維持すると予測する。景気は依然として厳しい状況で、地価水準は現状において下落傾向にあるものと予測する。											
(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	28,400 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	同一需給圏は概ね桐生市及びみどり市の住宅地域全域で、桐生市の住宅地域の内、郊外型の住宅地域が中心である。需要者の中心は、桐生市及び周辺市町村に居住及び勤務する、30代を中心とした第一次取得者が大半を占める。また、景気は依然として厳しい状況にあり、桐生市は全般的に人口減少等もあり不動産需要は弱く、地価の下落は継続している。土地は400万円から800万円程度、新築の戸建物件で2,000万円未満程度が需要の中心である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	戸建住宅を中心とした住宅地域で、居住のための自己使用目的の取引が中心であり、収益性よりも市場性が重視される。なお、対象基準地は規模が小さく共同住宅等の建設の想定は困難なため、収益価格は試算しない。また、近隣地域、同一需給圏内の類似地域等から多数の規範性の高い取引事例を収集しえたので、比準価格の説得力は高い。したがって、比準価格を採用し、公示地及び指定基準地から検討した価格を踏まえ、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	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	桐生-12	公示価格	[99.1]	100	100	[103.0]	28,400	標準化補正	交通	0.0		交通	+6.5
	32,100 円/㎡	100	[103.0]	[112.1]	100			環境	0.0		環境	+8.5	
								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	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0	
	桐生(県)-9	[98.1]	100	100	[103.0]	28,400	標準化補正	交通	0.0		交通	+6.5	
	前年指定基準地の価格	100	[103.0]	[112.1]	100			環境	0.0		環境	+8.5	
	32,400 円/㎡							画地	+3.0		行政	0.0	
								行政	0.0		その他	0.0	
								その他	0.0				
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況	[要因]	一般的な [要因] コロナ禍により景気は依然として厳しい状況。桐生市の人口は減少傾向にあり、高齢化率は高い。新設住宅着工戸数も減少傾向にある。							
	前年標準価格	28,700 円/㎡				地域 [要因] 市街地郊外の住宅地域であり、利便性等に優れるが、地域要因に特段の変動は見られず、不動産需要はやや低迷している。							
	-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		[要因]	個別的要因に変動はない。								
	標準地番号	公示価格 円/㎡											
	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)-8	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	前原 徹児	印
鑑定評価額	10,000,000 円		1㎡当たりの価格		28,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.2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		桐生市相生町三丁目字梅檀木383番3外				地積(㎡)	357	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	1中専(60,200) (その他)							
(2)近隣地域	台形1:2	住宅S2	一般住宅が建ち並び運動公園に近い住宅地域	北東5m市道	水道、ガス、下水	相老1.8km								
	範囲	東0m、西150m、南50m、北150m			標準的使用	低層住宅地								
(3)最有効使用の判定	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											
	地域的特性	特記事項	桐生運動公園に近い既成住宅地域	街路	基準方位北5m市道	交通施設	相老駅北西方1.8km	法令規制	1中専(60,200)					
	地域要因の将来予測	郊外における居住の利便性がやや劣る既成住宅地域であるが、今後も現状の特性を維持していくものと予測する。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。												
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		28,400 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	方位				+1.0		
	収益還元法		収益価格		8,700 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	評価対象不動産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	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
	桐生-12	公示価格	[99.1]	100	100	[101.0]	28,100		環境	0.0	交通		+4.0	環境
(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	0.0	地域要因	街路	-2.0	
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			環境	+3.0	交通		+4.0	環境	+9.0
(10)対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		変動状況 価格形成要因の	[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。								
	継続 新規			[地 域]		みどり市境に近い郊外の住宅地域であり、生活上の利便性がやや劣ること等から不動産需要は弱含みである。								
	前年標準価格 28,600 円/㎡			[個 別 的]		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		標準地												
公示価格		円/㎡												
変動率		年間	-2.1 %	半年間	%									

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	印
鑑定評価額	11,600,000 円		1㎡当たりの価格		31,800 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡	
(2)実地調査日	令和3年6月11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		桐生市相生町五丁目字間々通121番13				地積(㎡)	364	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		1中専(60,200)				
	1.2:1	住宅W2	一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域	南東4m市道	水道、ガス、下水	相老300m		(その他) (60,160)				
(2)近隣地域	範囲	東250m、西25m、南400m、北25m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等	間口約20m、奥行約18m、規模360㎡程度、形状長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北4.0m市道	交通	相老駅南方300m	法令	1中専(60,160)			
	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	31,800 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	11,400 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中心市街地外縁部の住宅地域であり、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町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。中心市街地付近の住宅地との比較による割安感から土地需要は堅調に推移していたが、このところ新型コロナウイルス感染症の影響により弱含んでいる。市場の中心となる価格帯は土地は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見られる。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	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					
(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	[]	[]						
(10)対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討		価格変動状況の要因	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、また、新型コロナウイルス感染症の影響で需給は停滞している。								
	継続 新規			地域要因] 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。								
	前年標準価格 32,400 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	桐生-12										
	公示価格	32,100 円/㎡										
	変動率	年間	-1.9%	半年間	-0.9%							

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

令和3年7月13日提出
桐生(県)-10 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details for 桐生(県)-10, 群馬県, 第3, 神林不動産鑑定株式会社.

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. Includes dates like 令和3年7月1日 and 令和3年7月9日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. Includes details on location (桐生市黒保根町下田沢字上西ノ原836番3), area (898 m²), and price (4,450 円/m²). Contains various sub-tables for comparison and market characteristics.

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

令和3年7月13日提出
桐生(県)-11 宅地-1

Table with 4 columns: 基準地番号 (桐生(県)-11), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第3), 業者名 (神林不動産鑑定株式会社), 氏名 (神林 宏明), 鑑定評価額 (1,410,000 円), 1㎡当たりの価格 (6,950 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和3年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和3年7月9日), (6)路線価 (令和3年1月), (2)実地調査日 (令和3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 (桐生市黒保根町水沼字寄居103番1), (2) 範囲 (東100m, 西200m, 南50m, 北100m), (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 6,950 円/㎡), (6) 市場の特性 (山間住宅地域), (7) 試算価格の調整理由 (当該地は収益不動産は皆無に近く...), (8) 公示価格 (標準地 100 円/㎡), (9) 指定基準地の検討 (みどり(県)-2, 前年指定基準地の価格 5,700 円/㎡), (10) 対年標準価格の検討 (前年標準価格 7,200 円/㎡, 変動率 年間 -3.5%)

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 光昭 印
鑑定評価額	11,200,000 円		1㎡当たりの価格		29,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月18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足中607番26外				地積(㎡)	376	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								
	2:1	住宅W1	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域	南西4.5m市道	水道、ガス、下水	相老1.9km	1中専(60,200) (その他) (60,180)							
(2)近隣地域	範囲	東300m、西200m、南200m、北300m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等	間口約25m、奥行約15m、規模370㎡程度、形状ほぼ長方形												
	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	相老駅南東方1.9km	法令 1中専(60,180) 規制						
	地域要因の将来予測	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域で、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	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	29,800 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	9,400 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、一般住宅が建ち並び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	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-12	桐生-12	[99.1]	100	100	[102.0]	29,700		交通	0.0	環境	+10.0	行政	0.0
(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		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	100	[]			交通		環境		行政	
(10)対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続			価格変動要因	[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。新型コロナウイルス感染症の影響は不透明である。							
	前年標準価格	30,200 円/㎡					[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。						
	-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]	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号													
	公示価格	円/㎡												
	変動率	年間	-1.3 %	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 印
鑑定評価額	7,990,000 円		1㎡当たりの価格	32,600 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3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杉ノ下55番5			地積(㎡)	245	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		1中専(60,200) (その他) (60,180)				
	1:1	住宅W2	一般住宅等が建ち並び渡良瀬川に近い住宅地域	南西4.5m市道	水道、ガス、下水	新桐生1.1km						
(2)近隣地域	範囲	東50m、西150m、南50m、北50m			標準的使用	戸建住宅地						
	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										
	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	1中専(60,180)			
	地域要因の将来予測	国道122号と渡良瀬川との間に位置する一般住宅を中心とする住宅地域であるが、今後も現状の特性を維持していくものと予測する。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	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	32,600 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	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	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
	標準地番号	桐生-12					32,600		交通 0.0	交通 -8.0		
	公示価格	32,100 円/㎡	[99.1] 100	100 [103.0]	100 [96.5]	[102.0] 100		環境 0.0	環境 +6.0			
								画地 +3.0	行政 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	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			交通	交通		
								環境	環境		環境	
								画地	画地		行政	
								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		価格変動要因の	[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。						
	前年標準価格		33,500 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。						
	-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] 個別的的要因に変動はない						
	標準地番号											
	公示価格	円/㎡										
	変動率	年間	-2.7 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

Table with 5 columns: 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. Includes fields for 桐生(県)-14, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士, 山田 智久, 印.

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3年1月], 円/m². Includes values like 令和3年7月1日, 令和3年6月11日, 令和3年7月9日, 正常価格, 1.1倍.

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, 比準価格 20,600 円/m². (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: 代表標準地 標準地 桐生-12, 公示価格 32,100 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格 20,700 円/m², 変動率 年間 -0.5%, 半年間 %.

