

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	7,180,000 円	1㎡当たりの価格	32,500 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 [令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	26,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	1住居 (60, 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	1住居 (60, 200)	(その他)						
(2) 近隣地域	範囲	東110m、西100m、南30m、北50m 標準的使用 戸建住宅地												
	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												
(3) 最有効使用の判定	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	標準方位北6.3m市道	交通施設	桐生駅北東方1km	法令規制	1住居 (60, 200)					
	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、また景気はコロナ禍から回復傾向にあるが、地価は市中心部の需要の弱さから下落傾向で推移すると予測する。												
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	32,500 円/㎡			(4) 対象基準地の個別的要因	方位	+3.0						
	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	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	対象基準地の標準価格 (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-1	[99.1] / 100	100	100	[103.0] / 100	32,500		環境	0.0	交通		0.0	環境
(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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	画地	+3.0	地域要因	行政	0.0	
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100	100	[] / 100			行政	0.0	その他		0.0	その他	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	32,900 円/㎡	[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、景気は回復傾向にあるものの、人口減少等により需要低迷が続く。							
	-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	32,800 円/㎡	[地域要因]	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。				
(10) 対年の標準価格の検討	変動率	年間	-1.2 %	半年間	-0.9 %	[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5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, 吉澤不動産鑑定士事務所株式会社. Includes 鑑定評価額: 6,800,000 円 and 1㎡当たりの価格: 25,000 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. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月10日.

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: 桐生市梅田町一丁目中道426番8外. (2) 範囲: 東100m, 西200m, 南350m, 北300m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は桐生市内の住宅地域一円である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域内には共同住宅も見られるが、標準地は画地規模が小さく、適正な賃貸用共同住宅を想定することが困難と思われる. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 31,000 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) 対年標準価格の検討: 対年標準価格の検討, 変動率 年間 -1.6%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和5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: 7,670,000 円 and 1㎡当たりの価格: 29,400 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. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月10日.

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: 桐生市東二丁目1063番15外. (2) 範囲: 東50m, 西400m, 南300m, 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+2.0, 形状0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格29,400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: 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. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 32,800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) 対年標準価格の検討: 前年標準価格 30,100円/㎡, 変動率 年間 -2.3%, 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)-4	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	前原 徹児
鑑定評価額	4,680,000 円		1㎡当たりの価格	19,400 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	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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)					
(2)近隣地域	範囲	東200m、西800m、南100m、北200m		標準的使用	戸建住宅地							
(3)最有効使用の判定	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	特にない	街路	基準方位北3.5m市道	交通施設	桐生駅北西方1.6km 法令(「調区」70,200)規制					
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	19,400 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	/ 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。堤町地区の山麓地域内の住宅地域であり、供給はあるものの、需要は弱含みであり、他地域との比較による選好性で劣ること等から割安に成約する取引が多い。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、市街化調整区域内の住宅地域であり、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区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	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 []	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/㎡)	19,400	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	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [101.0]	[101.0] 100							
(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	19,700 円/㎡		変動状況	[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。			
	-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/㎡	市街化調整区域内の郊外の既成住宅地域であり、相対的に人気が劣り不動産需要は弱含みである。		
	変動率	年間	-1.5%	半年間	%			[個別的要因]	個別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	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	6,100,000 円	1㎡当たりの価格	33,700 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月] 27,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5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	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」				地積 (㎡)	181 ()	法令上の規制等	1住居 (60,200)		
	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	桐生 1.2km	(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西100m、南100m、北200m 標準的使用 戸建住宅地				標準的画地の形状等 間口約10m、奥行約18m、規模180㎡程度、形状ほぼ長方形					
	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6m市道	交通施設	桐生駅 南西方1.2km	法令規制	1住居 (60,200)		
	地域要因の将来予測	中心部に近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、また景気はコロナ禍から回復傾向にあるが、地価は市中心部の需要の弱さ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 +2.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 33,700 円/㎡				対象基準地の個別的要因					
	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) 公示価格とされた	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-1					33,700		交通 0.0	環境 0.0	行政 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 0.0	地域要因	街路 0.0
	前年指定基準地の価格							交通 0.0	環境 0.0	行政 0.0	その他 0.0
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討					価格変動要因の	一般的な要因				
	継続 新規						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、景気は回復傾向にあるものの、人口減少等により需要低迷が続く。				
対年標準価格の検討	前年標準価格	34,100 円/㎡				価格変動要因の	地域要因				
	-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						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。				
対年標準価格の検討	代表標準地 標準地					価格変動要因の	個別的要因				
	標準地番号						個別的要因に特に変動はない。				
対年標準価格の検討	公示価格	円/㎡									
対年標準価格の検討	変動率	年間	-1.2 %	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)-6	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	4,410,000 円		1㎡当たりの価格	19,100 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7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	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		準工(60, 200) (その他) (土砂災害警戒区域)			
	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					
(2) 近隣地域	範囲	東 350 m、西 100 m、南 450 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地					
	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									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5.5 m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)		
	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			19,100 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、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理由。										
(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 -2.0
	標準地番号 桐生-12					19,100		交通 0.0	交通 -5.5		
	公示価格	[99.7]	100	100	[103.0]		環境 0.0	環境 +75.0			
	31,000 円/㎡	100	[103.0]	[162.1]	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		
	円/㎡	100	[]	[]	100		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			価格変動状況の要因	[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、概して土地需要は低迷しており、地価は下落傾向で推移している。						
	継続 新規				[地域] 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。						
	前年標準価格 19,600 円/㎡				[個別] 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	-2.6 %	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)-7	群馬県	第3	氏名	山田 智久	
鑑定評価額	6,060,000 円		1㎡当たりの価格	27,800 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7日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	特にない	街路	基準方位北6.3m市道	交通施設	桐生駅南東方5.1km	法令規制	準工(60,200)					
	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			27,800 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、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理由。													
(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-12					27,700		交通	0.0	交通		+6.5	環境
	公示価格	31,000 円/㎡	[99.7]	100	100	[103.0]		環境	0.0	画地	+3.0	行政	0.0	
			100	[103.0]	[111.6]	100		行政	0.0	その他	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
		円/㎡	[]	[]	[]	[]		環境		画地		行政		
			100	[]	[]	100		行政		その他		その他		
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動状況の要因									
	継続	新規				[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、概して土地需要は低迷しており、地価は下落傾向で推移している。							
	前年標準価格	28,100 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。							
	-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]	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	%									

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

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)-8	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 卓
鑑定評価額	9,670,000 円		1㎡当たりの価格	27,100 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	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.4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)														
	台形 1:2	住宅 S2	一般住宅が建ち並ぶ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	(その他)														
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 150 m、南 50 m、北 150 m 標準的使用 低層住宅地																			
	標準的画地の形状等	間口約 15.0 m、奥行約 20.0 m、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 5.0 m市道	交通施設	相老駅 北西方1.8km 法令 1中専 (60,200) 規制														
	地域要因の将来予測	運動公園に隣接した郊外住宅地域であるが、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。地価は下落基調で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		27,100 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格		10,400 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住宅地域一円である。需要者は市内に居住、勤務する一次取得者層が大半を占めており、隣接市町村からの転入者は少ない。運動公園に隣接した閑静な郊外住宅地域であるが、街路条件に劣ることなどから農地利用に留まる土地も多く、整然性に欠けるため需要は弱含みで推移している。需要の中心となる価格帯は、土地が400~800万円程度、新築戸建住宅で2,000万円程度である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内には共同住宅も見られるが、土地価格に相応する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ており信頼性は低い。対象基準地に係る需要者は快適性と市場動向を重視して行動すると考えられるので、取引事例から求められた比準価格は、市場参加者の動向を反映した価格として規範性が高いものと判断される。従って、収益価格は参考に留め、比準価格を重視のうえ、代表標準地との検討を踏まえて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	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 +1.5	環境 +12.5	行政 0.0	その他 0.0
	公示価格とした	桐生-12	[99.7] / 100	100	100	[101.0] / 100	27,100														
(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	[] / 100	100	100	[]	[]															
(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。市域の大半が山地のため可住地面積が少ない。人口減と高齢化が高水準で推移しており、土地需要は停滞している。																
	前年標準価格	27,500 円/㎡			[地域要因] 運動公園に隣接した郊外住宅地域であるが、街路条件に劣るため農地利用も多い。近隣地域における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	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	円/㎡																			
	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	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	11,200,000 円		1㎡当たりの価格	30,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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) (その他) (60,160)				
	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						
(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	30,900 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	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	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[]	100	[]	[]						
(10)対年の検討	-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、概して土地需要は低迷しており、地価は下落傾向で推移している。							
	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 31,300 円/㎡				個別的 [要因] 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	桐生-12										
	公示価格	31,000 円/㎡										
	変動率	年間 -1.3 %	半年間 -0.3 %									

鑑定評価書 (令和5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)前原不動産鑑定システム. Includes details for 桐生(県)-10, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 前原 徹児.

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5年7月1日 and 令和5年6月15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. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 桐生市黒保根町下田沢字上西ノ原836番3. (2) 範囲: 東100m, 西100m, 南400m, 北600m. (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 4,150 円/m². (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. (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. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 時点修正, 標準化補正. (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. (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 4,300 円/m², 変動率 年間 -3.5%, 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)-11	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 坂村 光昭	
鑑定評価額		1,320,000 円	1㎡当たりの価格		6,500 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7日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5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		桐生市黒保根町水沼字寄居103番1			地積(㎡)	203	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		都計外 (その他)				
	1:1.2	住宅W2	日用品店舗、一般住宅等が建ち並ぶ国道沿いの地域	北10m国道	水道	水沼750m						
(2) 近隣地域	範囲	東30m、西100m、南30m、北60m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約13m、奥行約15m、規模200㎡程度、形状ほぼ長方形										
	地域的特性	特記事項	山間部の混在住宅地域	街路	基準方位北10m国道	交通施設	水沼駅東方750m	法令規制	都計外(土砂災害警戒区域)			
	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	6,500 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、日用品店舗、一般住宅等が建ち並ぶ国道沿いの地域で、中心部から遠く過疎化が進行してお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	周辺は山間部の混在住宅地域で、市街地からも遠く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できない。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、指定基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	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	[]	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	0.0	地域要因	街路交通環境行政その他
	みどり(県)-2	[96.4]	100	100	[100.0]	6,460				0.0	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	[96.4]	100	100	[100.0]	6,460			0.0	0.0	0.0	0.0
	5,300 円/㎡	100	[100.0]	[79.1]	100	6,460			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] 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。								
	継続 新規			[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。								
	前年標準価格 6,720 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	-3.3 %	半年間	%							

鑑定評価書 (令和5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, 株式会社アイエヌ鑑定. Includes 桐生(県)-12, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 坂村 光昭.

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5年7月1日 and 令和5年6月15日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. (1) 所在地, (2) 近隣地域, (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) 対象基準地の検討. Includes details on land area, location, and price adjustments.

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	7,670,000 円	1㎡当たりの価格	31,300 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率	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					
	1:1	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 (その他) (60, 180)					
(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	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	31,300 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	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 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 -1.0 交通 -8.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0
	桐生-12	[99.7]	100	100	[102.0]	31,400					
	公示価格	100	[103.0]	[97.5]	100						
	31,000 円/㎡										
(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
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]						
	円/㎡	100	[]	[]	100						
(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	[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。					
	前年標準価格	31,900 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]	個別的要因に変動はない					
	標準地番号	標準地									
	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間	-1.9 %	半年間	%						

鑑定評価書 (令和5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.

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5年7月1日 and 令和5年6月15日.

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 20,400 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... (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... (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 桐生-12, 公示価格 31,000 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 20,500 円/m², 変動率 年間 -0.5%, 半年間 %.

