

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
桐生(県)-1 宅地-1

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)-1	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 坂村 光昭
鑑定評価額	7,160,000 円		1㎡当たりの価格	32,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月4日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率	26,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月16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	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 110 m、西 100 m、南 30 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 12 m、奥行 約 17 m、規模				200 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	小学校に近い既成住宅地域		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)
	地域要因の 将来予測		中心部に比較的近く交通接近条件に優れる既成住宅地域で、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、横ばい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 			

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
桐生(県)-2 宅地-1

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)-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 吉澤 卓
鑑定評価額	6,720,000 円	1㎡当たりの価格	24,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和7年7月1日	(4)鑑定評価日	令和7年7月7日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和7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

(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 4 2 6 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)
	1:2	住宅 W2		一般住宅の間に店舗等が混在する住宅地域		南東12m県道	水道、下水	桐生 4.2km		(その他)
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 200 m、南 350 m、北 300 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 1 2 m 県道	交通施設	桐生駅 北東方4.2km	法令規制	1 住居 (60, 200)
	地域要因の将来予測		郊外の県道沿いに位置する混在住宅地域で、特段の変動要因は認められず、当面は現環境が継続すると見込まれる。圏域内の高齢化と人口減により需要が弱く、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 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		24,700 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、隣接市などからの転入者は少ない。一般住宅を中心に店舗等も混在する県道沿いの郊外住宅地域であるが、近隣地域やその周辺における人口減などの影響から、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 4 0 0 ～ 8 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2 , 0 0 0 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、基準地は画地規模が小さく、適正な規模の賃貸用共同住宅を想定することが困難と思われるので、収益還元法は適用しなかった。主たる需要者は快適性と市場動向を重視して行動するものと考えられるので、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、比準価格を重視し、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) 公示価格を標準とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 桐生-12		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 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 -9.0 交通 +3.5 環境 +30.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 30,400 円/㎡		[99.3] 100	100 [103.0]	100 [122.4]	[103.0] 100	24,700			
(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	対象基準地の標準価格 (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	100 []	100 []	[] 100				
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 24,800 円/㎡			価格変動要因の形成状況	[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。					
	-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] 中心市街地の北東方郊外に位置する県道沿いの混在住宅地域であり、特段の変動要因は認められない。					
	変動率 年間 -0.4 % 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 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 9日提出

桐生(県)-3 宅地-1

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)-3	群馬県	群馬第 3	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額		7,410,000 円		1 m ² 当たりの価格	28,400 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	23,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7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		桐生市東二丁目 1 0 6 3 番 1 5 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)			
	台形 1:1.5	住宅 W3		一般住宅、工場等の混在する地域		東6m市道	水道、ガス、下水	桐生 2.3km		(その他)			
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 400 m、南 300 m、北 100 m					標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 18 m、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 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。地価は潜在的な需要の弱さから下落傾向が継続すると予測する。										
(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 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	同一需給圏は市街地を中心とする桐生市内の住宅地域一円。主たる需要者は桐生市内に在住又は通勤する 3 0 代から 4 0 代を中心とする一次取得者層である。地縁的選好性が強いいため同一需給圏外からの転入者は少なく、中心部周辺の住宅地域であるものの需要は弱含み傾向にある。需要の中心価格帯は土地のみで、7 0 0 ~ 8 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2 , 0 0 0 万円台前半程度である。												
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心部周辺の住宅地域で付近には一般住宅のほか共同住宅も散見されるが、主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であることから、対象標準地に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく収益還元法の適用は断念した。対象標準地の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが一般的であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 桐生-1		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 0.0 交通 +6.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 32,400 円/㎡		[100.0] 100	100 [103.0]	100 [113.4]	[102.0] 100	28,300						
(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	100 []	100 []	[] 100							
(10)対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 28,800 円/㎡				価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 国内景気の回復基調や緩和的な金融環境の下、不動産市場は堅調ではあるものの、未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がみられる。							
	-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] 中心部周辺の住宅地域であるが、開発等の目立った動きはなく需要は弱含みである。							
						[個別的要因] 個別的要因に特に変動はない。							
	変動率 年間 -1.4 % 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		4,580,000 円		1㎡当たりの価格	19,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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 2 3 9 4 番 4 外 「堤町 1 - 2 0 - 3 8 」				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)			
	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	(その他)				
(2)	範囲	東 200 m、西 800 m、南 100 m、北 200 m				標準的使用	戸建住宅地						
(2) 近隣 地域	標準的画地の形状等		間口 約 13.0 m、奥行 約 19.0 m、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 . 5 m市道	交通 施設	桐生駅 北西方1.6km	法令 規制	「調区」 (70, 200)			
	地域要因の 将来予測		市街地に比較的近い市街化調整区域内の既成住宅地域であるが、当該地域に格別の変動要因はなく、今後も現状の特性を維持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		戸建住宅地				(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 19,000 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及び太田市郊外の住宅地域。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 4 0 0 万円～ 8 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 2 , 0 0 0 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 標準地番号	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 基準 地 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 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 -16.0 +19.0 0.0 0.0
	太田(県)-4												
	前年指定基準地の価格 20,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [103.0]	100 [103.0]	100 [103.0]	100		19,000					
(10) 対象 基準 地の 前	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 19,200 円/㎡			価格 変動 状況 形成 要因 の	[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。								
	-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] 市街化調整区域内の郊外の既成住宅地域であり、相対的に人氣が劣り不動産需要は弱含みである。								
	変動率 年間 -1.0 % 半年間 %				[個別的] 個別的要因に変動はない								

鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 9日提出

桐生(県)-5 宅地-1

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	群馬県	群馬第 3	氏名	不動産鑑定士	小池 龍太
鑑定評価額		5,970,000 円		1㎡当たりの価格	33,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	27,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		桐生市織姫町 1 2 4 8 番 1 6 外「織姫町 5 - 1 8」				地積 (㎡)	181 ()	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)		
	1:2	住宅 W2		住宅、アパート、事業所等が混在する既成住宅地域		南西6m市道	水道、ガス、下水	桐生 1.2km		(その他)		
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 200 m 標準的使用 戸建住宅地										
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 18 m、規模 180 ㎡程度、形状 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 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)	
	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。地価は潜在的な需要の弱さから下落傾向が継続すると予測する。									
(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 33,000 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	同一需給圏は市街地を中心とする桐生市内の住宅地域一円。主たる需要者は桐生市内に在住又は通勤する 3 0 代から 4 0 代を中心とする一次取得者層である。地縁的選好性が強いいため同一需給圏外からの転入者は少なく、中心部に近い既成の住宅地域であるものの需要は弱含み傾向にある。需要の中心価格帯は土地のみで、6 0 0 ~ 7 0 0 万円程度、新築戸建住宅で 2 , 0 0 0 万円台前半程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	中心部に近い住宅地域で付近には一般住宅のほか共同住宅も散見されるが、主たる需要者は自己利用目的の一次取得者層であることから、対象標準地に賃貸用の共同住宅を想定することは現実的ではなく収益還元法の適用は断念した。対象標準地の主たる需要者は取引価格の水準を指標に意思決定することが一般的であることから、比準価格を実証性を有する説得力のある価格であると判断し、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	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 桐生-1		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 0.0 交通 +4.5 環境 -7.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 32,400 円/㎡		[100.0] 100	100 [103.0]	100 [97.2]	[102.0] 100	33,000					
(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	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 33,300 円/㎡				価格変動状況 形成要因の	[一般的要因] 国内景気の回復基調や緩やかな金融環境の下、不動産市場は堅調ではあるものの、未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がみられる。						
	-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] 中心部に近い既成の混在住宅地域であるが、開発等の目立った動きはなく需要は弱含みである。						
	変動率 年間 -0.9 % 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7年地価調査）

令和7年7月15日提出

桐生(県)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所	
桐生(県)-6	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	石川 健太郎
鑑定評価額	4,230,000 円		1㎡当たりの価格		18,300 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7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
					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	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 1 8 1 1 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)				
	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		(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	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	山間部に近接する郊外の既 成住宅地域		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		山間部に近接する市郊外の既存住宅地域であり、格別の変動要因は見られず、相対的に利便性が劣る為、需要は弱含み で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				18,300 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。需要者は桐生市及び周辺市在住の1次取得者が中心で同一需給圏外からの流入は 少ない。桐生市は過疎化等の影響により衰退傾向が進行している為、需要は弱含みである。当該地域は、山間部に近接 する郊外の既存住宅地域の為、利便性が相対的に劣り、需要は低調で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地 が4 0 0 ～ 8 0 0 万円程度であるが、新築戸建住宅は2 , 0 0 0 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	自用目的が主で、類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集出来た。基準地の存する地域は山間部に近 接する郊外の既存住宅地域で、アパート等の賃貸目的の需要は乏しく競争力のある共同住宅を想定することが困難であ るため、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。快適性を重視する住宅地域であるので、信頼性の有る取引事 例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 規 準 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 桐生-12		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	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 -5.5 +79.0 0.0 0.0
	公示価格 30,400 円/㎡		[99.8] 100	100 [103.0]	100 [165.8]	[103.0] 100	18,300		その他	0.0				
(9) 指定 から の 検 討 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	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	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			その他					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 18,700 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	一般的 要 因 桐生市は高齢化率が県内でも特に高く、人口流出も継続して いる為、不動産需要は依然低迷している。								
	-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/㎡					地 域 要 因 郊外の既存住宅地域であり、周囲の環境に変化は無く、相対 的に利便性が劣り需要が低迷しているため、地価は下落傾向 にある。								
						個別的 要 因 個別的要因の変動は特に無い。								
	変動率 年間 -2.1 % 半年間 %													

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月15日提出
桐生(県)-7 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所	
桐生(県)-7	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	石川 健太郎
鑑定評価額		5,970,000 円		1㎡当たりの価格	27,400 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7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 1 8 1 9 番 3 2				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 100 m、西 700 m、南 300 m、北 100 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 20 m、規模		220 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項	栃木県との県境に近い市郊外の既成住宅地域		街路	基準方位北 6 . 3 m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	郊外に位置する既成住宅地域であり、周囲では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 27,400 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。需要者は桐生市及び周辺市在住の1次取得者が中心で同一需給圏外からの流入は少ない。桐生市は過疎化等の影響により衰退傾向が進行している為、需要は弱含みである。当該地域は、栃木県との県境に近接する郊外の既成住宅地域の為、利便性が相対的に劣り、需要は低調で推移している。需要の中心となる価格帯は、土地が5 0 0 ～ 8 0 0 万円程度であるが、新築戸建住宅は2 , 0 0 0 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	自用目的が主で、類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集出来た。基準地の存する地域は共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心の地域であり、アパート等の賃貸目的の需要は乏しく、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。快適性を重視する住宅地域であるので、信頼性の有る取引事例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
	標準地番号 桐生-12								交通	0.0	交通		+6.5	
(9) 指定基準地からの検討	公示価格		[99.8]	100	100	[103.0]	27,200	内訳	環境	0.0	地域要因	環境	+8.0	
	30,400 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				
(10) 対象基準地の検討	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			
(10) 対象基準地の検討	円/㎡		100	[]	[]	100		内訳	環境		地域要因	環境		
									画地			行政		
									行政			その他		
									その他					
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動要因の形成状況	一般的要因 桐生市は高齢化率が県内でも特に高く、人口流出も継続している為、不動産需要は依然低迷している。								
	■ 継続 □ 新規					地域要因 市郊外に位置する既成住宅地域であり、周辺環境に変化は無く、地価は下落傾向が継続している。								
	前年標準価格 27,600 円/㎡					個別的要因 個別的要因の変動は特に無い。								
	-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													
(10) 対象基準地の検討	□ 代表標準地 □ 標準地				価格変動要因の形成状況									
	標準地番号													
	公示価格													
	円/㎡													
(10) 対象基準地の検討	変動率	年間	-0.7 %	半年間	%									

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
桐生(県)-8 宅地-1

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	3,810,000 円		1㎡当たりの価格		7,850 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
					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	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 8 0 番 4				地積 (㎡)	485 ()	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)			
	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		(その他) (70, 240)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 400 m、南 130 m、北 110 m				標準的使用	戸建住宅地						
	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 長方形										
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北 4 m市道	交通施設	新里駅 北東方2.2km	法令規制	(都) (70, 240)			
	地域要因の将来予測		農地の間に一般住宅、農家住宅等が散在する農村部の住宅地域で、特段の変動要因は認められず、当面は現環境が継続すると見込まれる。不動産実需の低迷により、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	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 7,850 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新里地区の住宅地域を中心に、同市郊外とみどり市の住宅地域一円に及ぶものと判定される。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る。一般住宅、農家住宅等の混在する農村部の住宅地域であるが、集落的形態が認められるほか、傾斜地勢で利便性、快適性に劣ることなどから、需要は弱含みで推移する。需要の中心となる価格帯は、土地が 2 0 0 ～ 2 5 0 ㎡で 4 0 0 ～ 8 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 2 , 0 0 0 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		近隣地域は農村部の住宅地域で、周囲にアパート等は見受けられない地域である。そのため賃貸需要が見込めないことから共同住宅を想定することは妥当性を欠くと思われるので、収益還元法は適用しなかった。主たる需要者は快適性と市場動向を重視して行動するものと考えられるので、取引事例から求められた比準価格は規範性が高いものと判断される。従って、比準価格を重視し、指定基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	規格とした価格	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	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	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	対象基準地の標準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	みどり(県)-2								交通	0.0		交通	+4.5
	前年指定基準地の価格	[97.0]	100	100 [100.0]	100 [63.1]	[103.0] 100			7,840	環境		0.0	環境
(10) 対象基準地の検討		4,950 円/㎡	100						画地	0.0		行政	-3.0
									行政	0.0		その他	0.0
									その他	0.0			
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の形成状況	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。							
	■ 継続 □ 新規				地域要因	緩やかな傾斜地勢を有する新里地区農村部の住宅地域であり、特段の変動要因は認められない。							
	前年標準価格 7,900 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												
(10) 対象基準地の検討	□ 代表標準地 □ 標準地												
	標準地番号												
	公示価格 円/㎡												
	変動率 年間 -0.6 % 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)-9	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 前原 徹児
鑑定評価額	11,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	30,200 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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	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	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 1 2 1 番 1 3					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 250 m、西 25 m、南 400 m、北 25 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 4 m市道		交通施設	相老駅 南方300m		法令規制	1 中専 (60, 160)
	地域要因の将来予測		一般住宅を中心とする既成住宅地域であり、今後も現状の特性を維持していくものと予測する。なお地価は徐々に下落縮小傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	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		30,500 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		9,250 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。居住の利便性が比較的良好であるが人口減少等による地域衰退等の影響から需要も弱含み、取引成約件数も少ない状況にある。土地は総額 4 0 0 万円 ～ 8 0 0 万円程度、新築の戸建物件は 2 , 0 0 0 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、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、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 標準地番号		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	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	[] 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	[] 100	[] 100	[] 100	[] 100					
(10) 対象基準地の前年標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 30,500 円/㎡				価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 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。						
	-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 30,400 円/㎡					[地域要因] 中心市街地外縁部の生活上の利便性が比較的良好な地域であるが、不動産需要は弱含みである。						
	変動率 年間 -1.0 % 半年間 -0.7 %					[個別的要因] 個別的要因に変動はない						

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月9日提出
桐生(県)-10 宅地-1

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		3,480,000 円		1㎡当たりの価格	3,870 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 7日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 7年 6月 16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		桐生市黒保根町下田沢字上西ノ原8 3 6 番 3				地積 (㎡)	898 ()	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			
	2:1	住宅 W2	農家住宅、店舗が見られる県道沿いの地域		南西8.5m県道	水道	水沼 3.8km		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 400 m、北 600 m				標準的使用	戸建住宅地					
	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									
	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3.8km		法令 都計外 規制		
	地域要因の将来予測		桐生市郊外の旧郡部の山間集落地域であり、小売店舗も見られる既存住宅地域で、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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 3,870 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すづらい状況にある。										
(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) 公示価格とした	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号		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/㎡)	内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	0.0	街路 -4.0
	みどり(県)-2									0.0	交通 +18.0	
	前年指定基準地の価格 4,950 円/㎡		[97.0] 100	100 [100.0]	100 [124.6]	[100.0] 100	3,850			0.0	環境 +10.0	0.0
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 4,000 円/㎡				価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 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。						
	-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] 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。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない						
	変動率 年間 -3.3 % 半年間 %											

1 基本的事項

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 1 0 3 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		
	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		(その他) (土砂災害警戒区域)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 30 m、北 60 m			標準的使用	戸建住宅地				
	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					
	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 1 0 m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	基準価格			6,100 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2 0 0 ~ 2 4 0 ㎡程度で4 0 0 ~ 8 0 0 万円程度、新築住宅の場合2 , 0 0 0 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 とした	□ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号	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 基準 地の 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 0.0 0.0 0.0 0.0	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 4,950 円/㎡	[97.0] 100	100 [100.0]	100 [79.1]	[100.0] 100	6,070				
(10) 対象 基準 地の 前か	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 6,300 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 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。				
	-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]	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。				
	変動率 年間 -3.2 % 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	株式会社小池龍太不動産鑑定士事務所
桐生(県)-12	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 小池 龍太
鑑定評価額	10,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	28,900 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 8日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		桐生市相生町一丁目字足中6 0 7 番 2 6 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		1 中専 (60, 200)			
	2:1	住宅 W1	一般住宅が建ち並ぶ 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		(その他) (60, 180)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 300 m、西 200 m、南 200 m、北 300 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 25 m、奥行 約 15 m、規模		375 ㎡程度、形状 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 . 5 m市道	交通 施設	相老駅 南東方1.9km	法令 規制	1 中専 (60, 180)		
	地域要因の 将来予測	中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域で、今後も現状の利用状況が継続されると予測する。地価は潜在的な需要の弱さから下落傾向が継続すると予測する。									
(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 28,900 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 8,460 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一円。主たる需要者は桐生市内に在住又は通勤する3 0 代から4 0 代を中心とする一次取得者層である。地縁の嗜好性が強いいため同一需給圏外からの転入者は少なく需要は弱含み傾向にある。需要の中心価格帯は土地のみで6 0 0 ～ 8 0 0 万円程度、新築戸建住宅で2 , 0 0 0 万円台前半程度である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	周辺には一般住宅のほか共同住宅も散見されるが、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。同地域の共同住宅建設は節税対策等を目的とするケースが多く、評価対象不動産の主たる需要者は自己利用目的の一時取得者層で、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、比準価格を採用し、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 と し た 価 格	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 桐生-12	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 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 -2.5 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 30,400 円/㎡	[99.5] 100	100 [103.0]	100 [104.2]	[102.0] 100	28,700		標準化 補正	その他 0.0		
(9) 指 定 基 準 地 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 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			標準化 補正	その他		
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 29,100 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	国内景気の回復基調や緩やかな金融環境の下、不動産市場は堅調ではあるものの、未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がみられる。					
	-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]	中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域であるが、開発等の目立った動きはなく需要は弱含みである。					
					[個別的 要 因]	個別的要因に特に変動はない。					
	変動率	年間	-0.7 %		半年間	%					

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 15日提出
桐生(県)-13 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所	
桐生(県)-13	群馬県	第 3	氏名	不動産鑑定士	石川 健太郎
鑑定評価額		7,450,000 円		1 m ² 当たりの価格	
				30,400 円/m ²	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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
					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	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 5 5 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)				
	1:1	住宅 W2	一般住宅等が建ち並 ぶ渡良瀬川に近い住 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 50 m、西 150 m、南 50 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 14 m、奥行 約 17 m、規模		240 ㎡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 4.5 m市道	交通 施設	新桐生駅 北方1.1km	法令 規制	1 中専 (60, 180)		
	地域要因の 将来予測	渡良瀬川沿いの既成住宅地域であり、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 +2.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		30,400 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内の住宅地域。需要者は桐生市及び周辺市在住の 1 次取得者が中心で同一需給圏外からの流入は少ない。桐生市は過疎化等の影響により衰退傾向が進行している為、需要は弱含みであるが、当該地域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 7 0 0 ～ 9 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は 2 , 0 0 0 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		自用目的が主で、類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集出来た。基準地の存する地域は戸建住宅が中心の地域であり、アパート等の賃貸目的の需要は乏しく競争力のある共同住宅を想定することが困難であるため、土地価格に見合う賃料水準が形成されていない。快適性を重視する住宅地域であるので、信頼性の有る取引事例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 規 準 価 格 と し た	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 桐生-12	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 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 30,400 円/㎡	[99.8] 100	100 [103.0]	100 [99.3]	[102.0] 100	30,300					
(9) 指 定 基 準 地 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	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 30,800 円/㎡			価格 形成 要 因 の 変 動 状 況	一般的要因 桐生市は高齢化率が県内でも特に高く、人口流出も継続している為、不動産需要は依然低迷している。						
	-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/㎡				地域要因 渡良瀬川に近接する既成住宅地域であり、周辺環境に変化は無く、地価は下落幅が縮小しつつあるが、下落傾向は継続している。						
					個別的要因 個別的要因の変動は特に無い。						
	変動率	年間	-1.3 %		半年間	%					

鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 15日提出
桐生(県)-14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)石川不動産鑑定士事務所	
桐生(県)-14	群馬県	第 3	氏名	不動産鑑定士	石川 健太郎
鑑定評価額		8,710,000 円		1 m ² 当たりの価格	20,200 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 10日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7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
					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	所在及び地番並びに 「住居表示」等		桐生市新里町新川字宿東 3 6 6 4 番 1				地積 (㎡)	431 ()	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)			
	1.2:1	住宅 W2	一般住宅や賃貸住宅 の混在する住宅地域		北西4m市道	水道、 下水	新川 400m		(その他) (70, 240)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 900 m、西 250 m、南 700 m、北 200 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 20 m、規模		400 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記 事項	旧新里村の既成住宅地域		街 路	基準方位北 4.0 m市道	交通 施設	新川駅 南東方400m		法令 規制	(都) (70, 240)	
	地域要因の 将来予測		旧新里村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 0.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格		20,200 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		6,300 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を中心とした桐生市及びみどり市郊外の住宅地域で、需要者は桐生市及び周辺市在住の1次取得者が中心で同一需給圏外からの流入は少ない。桐生市は過疎化等の影響により衰退傾向が進行している為、需要は弱含みである。当該地域は周辺に空地、農地等も多く介在しているものの相対的な割安感から需要は比較的安定している。市場の中心価格帯は土地は500～900万円程度、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		自用目的が主で、類似地域において多数の価格牽連性の有る取引事例を収集出来た。基準地の存する地域は共同住宅も見受けられるが戸建住宅が中心の地域であり、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。快適性を重視する住宅地域であるので、信頼性の有る取引事例より求め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 とした	■ 代表標準地 □ 標準地 標準地番号 桐生-12		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 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 0.0 交通 -7.5 環境 +58.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 30,400 円/㎡		[99.8] 100	100 [103.0]	100 [146.2]	[100.0] 100	20,100					
(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 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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 20,300 円/㎡			価 格 変 動 状 況 の 要 因	一般的要因 桐生市は高齢化率が県内でも特に高く、人口流出も継続している為、不動産需要は依然低迷している。							
	-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/㎡				地域要因 旧新里村に位置する既成住宅地域であり、周辺環境に変化は無く、地価は横這いから下落傾向で推移している。							
					個別的要因 個別的要因の変動は特に無い。							
	変動率	年間	-0.5 %		半年間	%						