	別記様式第 6			鑑定	? 評	· 価	書	(令	和 7	年地	!価調:	查)		令和 桐生(!	-	7月	9日提出 宅地-1
	基準地番	号		提出:	 先	所	属分科会	会名	業者名	株式会	会社アイュ	こヌ鑑定					
	桐生(県)	-1		群馬	果		第3		氏名	不動	産鑑定士		坂村	光昭			
	鑑定評価	i額				7	7,160,00	00 円		1 ㎡当 <i>†</i>	たりの価	格				32,40	00 円/m²
1 -	基本的事項																
(1))価格時点	令	和 7年	7月	1日	(4)鑑定	定評価日	3	令和 7	年 7月	月 4日	(6)路	[令和]	26,00	
(2))実地調査日	令	和 7年	6月 1	6日	(5)価村	格の種類	頁	正常価格	各		線	路線価2 倍率		+		倍
(3))鑑定評価の条件	更	地とし	ての鑑定	評価												
2 {	<u></u> 鑑定評価額の決定	この理由	 iの要旨														
(1)			11191221	宮本町·		133	2番6	 外				地積		.1	法令	上の規	制等
基準地	「住居表示」			医町 1 -								(m²)	<u>'</u>)			
地	形状	敷地	也の利用の	の現況		辺の土: 状況	地の利用	月 接 	面道路の)状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	1住居 (60,2	200)	
	1:1.5	住宅 W1			場等	は住宅の が見ら 地域	中に駐車れる既成	車 南東	[6.3m市道	<u> </u>	水道、 ガス、 下水	桐生 1km			(その他))	
(2)	範囲	東 11	0 m、	西 100	m,	南 30) m,	北 50	m 標	 標準的便	 5用 低層	 雪住宅地	<u> </u>				
				間口			、奥行		17 m、				≧度、形∜	犬 長方	 ī形		
近隣地域	地域的特性	特記	,	に近い既		宅地域		基準方位: 5 . 3 m		交通	桐生駅北東方	1km		法令	1住居 (60,20	00)	
		事項				ļ	路			施設				規制			

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。 地域要因の 将来予測 (3) 最有効使用の判定 低層住宅地 (4)対象基準地 方位 +3.0 の個別的要 取引事例比較法 比準価格 32,400 円/m² (5)鑑定評価の手法 の適用 収益還元法 収益価格 / 円/m² 積算価格 / 円/㎡ 原価法 開発法 開発法による価格 / 円/m² (6)市場の特性

同一需給圏は、桐生市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の中に駐車場等が見られる既成住宅地域で、中心部に比較的近く利便性が高い ことから土地需要は安定的に推移している。市場の中心的価格帯は土地は200㎡程度で700万円程度、新築住宅の 場合2,000万円前後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

周辺には共同住宅も見受けられるが、画地規模が小さく市場性のある共同住宅の想定が困難であるため収益還元法は適用できなかった。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、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) 公規価 示準格	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		対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内訳	標 街路 李通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
公示価格 格を を	公示価格 円/㎡	100 [100	100	[]	(13/111)		補画地行政その他			行政その他	
(9) 指定	指定基準地番号	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較		対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正 街道 境地		地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	前年指定基準地の価格 円/㎡	100 [100		[]			開 画地 行政 その他			行政 その他	
(10) 対年の 象標	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格	32,400 円/㎡	価格形成	一般的 要 医	1 化率	県東部に位置す 5高い。中心部 頃向である。	る i の i	市の一つで、 死存商業地は	人口減 郊外型	少が [:] 店舗	著しく、高 に顧客流失	設し
対象基準地の前の検討	-2 基準地が共通地点(代表 同一地点)である場合の 代表標準地 標準地	討	価格形成要因の変動状況	世 域 要 医		要因に格別の変 多している。地					市況は安定的	内

(対象基準地の前) 年標準価格等からの検討 継続

公示価格

変動率 年間

0.0 % 半年間

32,400 円/m²

0.0 %

-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

] 個別的要因に変動はない。 個別的 [要因

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		
趣定 評価額		6 720 000 円	1	1 ㎡当たりの価格			24 700	\mathbb{H}/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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	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	路線価		1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価		·			

2 验促品	十川供い人人	の埋田の要旨												
(1) 所	f在及び地番	並びに 桐生声様	: C	日字曲	道426番	Q <i>δ</i> Ι			地積	272	!	法令.	上の規制]等
	「住居表示」	等 等	ŧШ#) ј	日子中	但420亩	0 71			(m²)	()			
基 形	/ 状	敷地の利用の	見況	周辺の3の状況	土地の利用	接面追	道路の状況	. 供給 処理施 設状況		な交通施設 の状況		1住居 (60,2	00)	
1:2		住宅 W2	等均	・般住宅(が混在 [・] 花	の間に店舗 する住宅地	南東12㎜	県道	水道、下水	桐生 4.2km			(その他)		
	囲	東 100 m、西			50 m、北		標準的		I					
近標	準的画地の	形状等	間口 約	15.0	m、奥行 約		m、規模	3	00 ㎡程	度、形状	長方	形		
近 標 地 地 域	地域的特性	特記事項				≝方位 北 ∶m県道	;	1021473			法令	1住居 (60,20	0)	
111	出番田の		- /- 里士	7	1	#± 50 00 abo		1	* \/ _ /			L	'\ + + -	7 24
	地域要因の F来予測	郊外の県道沿い1 域内の高齢化と	∟似直9 人口減に	る冺仕仕 より需要	ニモ地嗅で、 アが弱く、地	特段の変	動安因は 基調で推	認められす 移すると子	、 ヨ面1 別される	は現境₹₹ る。)、継続 9	ると見	込まれ	る。圏
(3) 最有效	効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基	準地 フ	 5位				+3.0
	評価の手法	取引事例比較法	比準価	格		24,700) 円/㎡)の個別 因	的要					
の適用	用	収益還元法	収益価	格		/	円/m²							
		原価法 	積算価	格 ————		/	円/㎡							
		開発法		による値			円/㎡							
(6)市場(の特性	同一需給圏は桐 市などからの転 周辺における人! 0万円程度、新	λ者は少; □減など(ない。- の影響か	-般住宅を中 \ら、需要は	心に店舗 弱含みで	等も混在 [・] 推移して(する県道沿	いの郊外	外住宅地域	ずである	らが、诉		やその 1
・検討	価格の調整 証及び鑑定 額の決定の	近隣地域内には難と思われるので、取引する。従って、比較	で、収益: 事例から:	還元法は 求められ	t適用しなか に比準価格	った。主 は、市場	たる需要 参加者の	者は快適性 動向を反明	と市場 さした価格	動向を重視 各として剝	見して行 見範性力	ī動する バ高いも	ものとき	考えら
(8)		標準地 標準 番号 桐生-12	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 の規準 (円/	価格 内	標 街路準 交通	各 (c).0).0 域要E	街路 交通 環境	-9.0 +3.5 +30.0
公示価格を価格を	公示価材	各 30,400 円		99.3]	100 [103.0]		[103.0] 100	24	,700	神画が行政である。	女 C	3.0).0).0	行政 その他	0.0
(9) 指 定	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 の比準 (円/	価格 内	標 街路準 交通		地域要因	街路 交通 環境	
、 指定基準地 がらの検討	前年指定	登基準地の価格 円	/m² [_	100	100	100	100	,	<u>, </u>	補 画り 行政 その他	女		行政 その他	
(10) 年標準価格等からの検討		準価格 地が共通地点(代	表標準地	00 円/n b等と	形 状 成 況 [安 囚 地 域	」 ない。 減退(1 中心i	東部の中心 人口減と 頃向で推移 特街地の北	高齢化 <i>が</i> 。 、東方郊ダ	- 市域の大学 が高水準で 外に位置す	≟が山地 ご進行し	っており	、土地語	需要は
地 格 の 等 前 か	公示価	番号	準地	円/n	数 の n <u>^</u> [一 安 因 - 個別的	(6))、特段の り要因に変			1141	1 ₀		
	変動率	年間 -0.4 %	干干問		%									

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	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	果		群馬第3	3		氏名	3	不重	助産鑑定	<u>±</u>		小池	龍太	:			
		鑑定評価	額					7,410,0	00	円		1	m³当	たりの	価格						28,400)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	F 7	'月 8日	((6)	[令和			_	23,000) 円/㎡
(2)	実地記	調査日		令和 7年	6月 1	5日	(5)価	格の種類	Į		正常	価格			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·) 洛 泉 西		又は倍率 ^逐 種別	2			倍
(3)	鑑定詞	評価の条件		更地として	の鑑定	評価																
2 銷	監定評	価額の決定	の理	里由の要旨																		
(1)		在及び地番		がに 桐生計	東二丁月	1 1 0	63番	15外							地	積	26	61	清	去令.	上の規制	訓等
基準地	形	住居表示		│ ^{' 東 ∠} 対地の利用の	- 3 -		ויח ה ב	地の利用	-	+ ☆ =	面道路	6 A V	шып	144-64	,	n¹) æ ≠	(よ交通施) :±л. ⊾. o	<u></u>			
地	π>	1/	芳	メルロン 不り 円 い	ル現 流		状況	・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	#	按比	即坦斯	合りり	八兀	供約 処理が	语 接		か状況	はてこの		L 0, 20	00)	
														設状況	7							
	台形		住年	3		一般	住宅、	工場等の	D	東6mī	市道			水道、	桐生				(そ(の他)		
	1:1.	5	W3			混仕	する地	坦						ガス、下水	2.3k	CIII						
(2) 沂	範煙	囲 準的画地の	東形状		西 400 問口:			0 m、 、奥行		100	m 8 m			使用 戸	建住宅 250 n		度、形		ぼ長フ	<u></u> 方形		
近隣地		域的特性		中心部	周辺に位	置す		- 基	準:	 方位』		m		桐生	駅		120 112		· 準工 :(60	-		
域			特語		住宅地域	(街話	坦				交通施設		方2.3k	m		規制	. (00	7, 20	0)	
					\ 		- 13 1								/mr 1 1 544		 .					/.bl/ /-
	地将	域要因の 来予測		び部周辺の1 2予測する。		でめ.	るか、₹ 	予別の変	生 別分	要因IJ	見党	けら	าก	にし、地	個は潜	仕出	りな需要	:の弱さ	から	卜洛 ——	傾回か	継続 9
(3)	最有效	が使用の判定	戸建	建住宅地									(4)対象	基準地 別的要	7	5位 彡状					+2.0
(5)	鑑定詞	評価の手法	取引	事例比較	去 比準	価格				28,	400	円/r	m²	因	עמענ	ガ	21X					0.0
	の適用	用	収註	益還元法	収益	価格					/	円/r	m²									
			原信	話法	積算	価格					/	円/r	m²									
			開発	 Ě法	開発	法に	よる価格	——— 格			/	円/r	'n									
(6)	市場の	の特性	同一	一需給圏は	── 打街地を	中心	とする村	同生市内	の f	主宅地	域一	円。	主た	る需要	者は桐	生点	内に在	住又は	通勤	する	30代	から4
			宅均	たを中心とである。	ものの需	要は	弱含み個	頂向にあ	る。	的選別需要	性からの中	強い心価	格帯	は土地	経圏外 のみで	7) '	700転入	800	万円	、 甲 程度	心部局: 、新築	辺の任 戸建住
(7)	試算(価格の調整		で2 ,00 心部周辺の1				•	വ	まか共	同住	宅も	. 散 异	きれる	 が、主	たる	3需要者	は自己	 利用	 目的	の一次	取得者
		証及び鑑定 額の決定の	層で対象	であること?	等から、 主たる需	対象 要者I	標準地に は取引値	こ賃貸用 画格の水	の装	共同住 を指標	宅をに意	想定 思決	する 定す	ことは	現実的 が一般	では	はなく収 であるこ	益還元 とから	法の法	適用 準価	は断念格を実	した。
	理由	代表	有写	「る説得力の	Dある価 準地	格で	あると判 i点	判断し、 標準化	代表	表標準 地域§	地と	の検 個別	討を	踏まえ 対象基	、鑑定	評値	面額を上	:記のと i路	おり 0.0	決定	した。 街路	0.0
(8) 公 其	盟 価	標準地	番号		: → ^ ്		正	補正		因のは	t	要因	③ の	の規準	準価格	内訳	準 交		0.0	地域曲	交通	+6.0
公示価	関価準格し	公示価格		同生-1		F 40	0.01	400		較		比較		(P.]/m²)	八	補品	段境 可地 -	0.0 0.0 +3.0	因	環境 行政	+7.0 0.0
格を	した			32,400	円/㎡	-	0.0] [100 103.0]	[-	100 113.4	_ =	102. 100		2	28,300			顶	0.0	-	その他	0.0
(9)		指定基準	地都	号			点	標準化		地域		個別	- 1	対象基			,1	路		地	街路	
指定	から					修	正	補正		因のl 較		要因比較			排価格 ∃/㎡)	内訳	/1/	∑通 景境		域要因	交通 環境	
指定基準地	の 検	前年指定	[基準	≛地の価格		[]	100		100	1	7017	1	(1.	3,,		正 쁘	ī 地			行政	
地言	討				円/m²	1	00 []	[]	100					行 その	f政)他			その他	
(10))	-1 対象 継絲		地の検討 新規				/ **	. [一般要	的因			気の回								
象核	干の食	前年標	-		28	,800	円/㎡	価格 財		女				いみられ		` ^1	(,C33 L	V) (%)	٠٥٠	-, O	1, 0-6-	-3/ -4 /C
準 作	年標集価格等からの検討			共通地点()である場			ځ	価格形成要因	[域 . 因 ·			周辺の は弱含			ごあるが	、開発	等の	目立	った動	きはな
地の前	等し	代表	を 標 2	単地	標準地			岁の			_	`	×			-0						
Hu /	.J.	標準地 公示個		<u>1</u>			円/㎡]	個別 要	l的 . 因 ·] 個	別的	要因に	持に変	動に	はない。					
		変動率	年間	引 -1.4	% 半年	間	9/	6		_	_											

変動率 年間 -1.0 % 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)-4 宅地-1

(2) 範囲 東 200 m、西 800 m、南 100 m、北 200 m 標準的使用 (2) 範囲 東 200 m、西 800 m、南 100 m、北 200 m 標準的使用	京不動産鑑定システム	
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 1日 (2)実地調査日 令和 7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 桐生市堤町一丁目 2 3 9 4番 4 外 「堤町 1 - 2 0 - 3 8」 下住居表示」等 形状 敷地の利用の現況 周辺の土地の利用 の状況	監定士 前原 徹児	
(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 1日 (2)実地調査日 令和 7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 桐生市堤町一丁目 2 3 9 4番 4 外「堤町 1 - 2 0 - 3 8」 「堤町 1 - 2 0 - 3 8」 形状 敷地の利用の現況 周辺の土地の利用 夜状況 優野 1:1.5 住宅 公主地の多い郊外の住宅地域 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 水流空地の多い郊外の住宅地域 (2) 範囲 東 200 m、西 800 m、南 100 m、北 200 m 標準的使用	の価格 19,000 円/㎡	
(2)実地調査日 令和 7年 6月 16日 (5)価格の種類 <td color="2" color<="" rowspan="2" td=""><td></td></td>	<td></td>	
(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 桐生市堤町一丁目 2 3 9 4番 4 外 「堤町 1 - 2 0 - 3 8」 形状 劇地の利用の現況 周辺の土地の利用 接面道路の状況 の状況 の状況 1:1.5 住宅 一般住宅が建ち並ぶ 空地の多い郊外の住宅地域 本済空地の多い郊外の住宅地域 (2) 範囲 東 200 m、西 800 m、南 100 m、北 200 m 標準的使用		7日 (6) [令和 7年1月] 円/㎡
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 「堤町1 - 2 0 - 3 8」 桐生市堤町一丁目 2 3 9 4 番 4 外 「堤町1 - 2 0 - 3 8」 形状 敷地の利用の現況 の状況 の状況 周辺の土地の利用 安面道路の状況 の状況 いまった。 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 水流空地の多い郊外の住宅地域 (2) 範囲 東 200 m、西 800 m、南 100 m、北 200 m 標準的使用	A	
(1) 財子 (1) 基準 地 所在及び地番並びに 「提町1‐20‐38」 桐生市堤町一丁目2394番4外 「堤町1‐20‐38」 形状 敷地の利用の現況 の状況 周辺の土地の利用 安面道路の状況 処理 設施 (2) 上記 (2) 範囲 東 200 m、西 800 m、南 100 m、北 200 m 標準的使用	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	
(1) 財子 (1) 基準 地 所在及び地番並びに 「提町1‐20‐38」 桐生市堤町一丁目2394番4外 「堤町1‐20‐38」 形状 敷地の利用の現況 の状況 周辺の土地の利用 安面道路の状況 処理 設施 (2) 上記 (2) 範囲 東 200 m、西 800 m、南 100 m、北 200 m 標準的使用		
基準地 「住居表示」等 「堤町1-20-38」 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 仮設 1:1.5 住宅 一般住宅が建ち並ぶ空地の多い郊外の住宅地域 西3.5m市道で地域 水流空地の多い郊外の住宅地域 (2) 範囲 東 200 m、西 800 m、南 100 m、北 200 m 標準的使用	地積 241 法令上の規制等	
(2) 範囲 東 200 m、西 800 m、南 100 m、北 200 m 標準的使用	(m²) ()	
W2 空地の多い郊外の住宅地域 下で (2) 範囲 東 200 m、西 800 m、南 100 m、北 200 m 標準的使用	共給 主要な交通施設との 「調区」 里施 接近の状況 (70,200) 状況	
近 標準的画地の形状等 間口 約 13.0 m、奥行 約 19.0 m、規模	戸建住宅地 250 ㎡程度、形状 長方形	
脚 地域的特性 特にない 基準方位化 桐	生駅 「調区」	
世	西方1.6km 法令 (70, 200) 規制	
地域要因の 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		
将来予測 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。	
	象基準地 方位 +1.0 個別的要	
(5)鑑定評価の手法 取り事物に較法 に準価格 19,000 円/m 因		
の適用 収益還元法 収益価格 / 円/㎡		
原価法		
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 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 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 2,000万円未満を中心に取引が行われている。	ものの、需要は弱含みであり、他地域との比較に「	
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 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 評価額の決定の 理由 に対しているというでは、 はでは、 はは採用しない。よって本件 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、 にした。	においては、居住の快適性・利便性を重視する自	
(8) 代表標準地 標準地 時点 標準化 地域要 個別的 対	象基準地 標 街路 地 街路 規準価格 内準 交通 域 交通 (円/㎡) 訳 選境 要 環境 (田/㎡) 湖 画地 田	
公規価 標準地番号 修正 補正 因の比 要因の の形 京準格価と格しをた 公示価格 [] 100 100 [] 100 [] 100	補	
	象基準地 標 街路 0.0 地 街路 +3.0 比準価格 内準 交通 0.0 域 交通 -16.0 (円/㎡) 訳 化 環境 0.0 要 環境 +19.0	
指か 定ら 基の 準検 地討	19,000 正 回地 +3.0 1月以 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
(10) -1 対象基準地の検討 一般的 人口減少及 対年らり 継続 新規 価変 象標の 前年標準価格 19,200 円/㎡ 格動形状 基準検 -2 基準が共通地点(代表標準地等と準価) 一般的 人口減少及 準価討 -2 基準が共通地点(代表標準地等と単位) 一般的 財産	び高齢化率が高いことによる地域の衰退等の要因的に不動産市場は低迷している。	
が年 5 線続 新規 前年標準価格 19,200 円/㎡ 格動 前年標準価格 19,200 円/㎡ 格動 形状 の等 同一地点)である場合の検討 同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ 間別的 関 個別的要因	区域内の郊外の既成住宅地域であり、相対的に人動産需要は弱含みである。	

変動率 年間 -0.9 % 半年間

	+ ** 1 L Z	<u> </u>	+B . I .	4-	CEAN		<u>ж</u> +, д	7 14 -15	A & L. J. M. 40	- 1 = 1	*^!!	桐生(県)-5		宅地-1
	基準地都 桐生(県		提出群馬		所属分科会 群馬第3		業者名 氏名		会社小池前			事務所 			
\vdash	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	-	TI+MY.	л. <u> </u>			LV II				73.71	S REAL			
	鑑定評价	山			5,970,00)O PJ		1 m 🖺	たりの価	格				33,000	円/㎡
$\overline{}$	本的事項						I			1	r & 10	7 T 4 D	11	07.000	III /2
(1)価	格時点	令和 7年		,)鑑定評価日			-	月 8日			7 年 1月 又は倍率	11	27,000	
() -	地調査日	令和 7年	6月 1	5日 (5)価格の種類	<u> </u>	正常個	i格 ———		線一価	倍率	壓種別			
(3)鑑	定評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価											
2 鑑定		この理由の要旨													
(1)	所在及び地看 「住居表示	[[/dh	もおります おうない おうない おうない おうない おうない おうない おうない おうない	1 2 4 8 i	番16外					地積 (m²)		81	法令	上の規制	引等
基準地地	形状	」 す │			の土地の利用	接	面道路	の状況	供給	` '	 (な交通旅	設との	1 住居		
118				の状況	兄				処理施 設状況	接近	の状況		(60, 2	:00)	
									直又1八ル						
1 1	:2	住宅 W2		住宅、完業所等が	アパート、 <mark>事</mark> が混在する既	፤ 南西 ま	i6m市道		水道、ガス、	桐生 1.2km			(その他))	
				成住宅地	也域				下水						
(2)	然 国	声 400	T 400	=	400	lk 000		+西洋 55	 	* * *					
(2) 近	範囲標準的画地の	東 100 m、)形状等	間口		100 m、 m、奥行		m 18 m、	標準的(規模		建住宅地 80 ㎡程	; ≧度、形 [;]	状 長方	5形		
近 隣 地	地域的特性	中心部 特記 宅地域	に近い既	成の混在	E住	準方位	北 6 i	n	桐生駅	1 (1 2km		法今	1住居 (60,20	00)	
域		事項	ú		路	足		施設	1	II.ZKIII		規制	,	,	
	地域亜田の	中心部に近い	在安地村	ブキマか		新田田山	+日巫!			ロナはナイ	'n <i>+</i> >電田		いとてな	いるかり	/业/士 /-
	地域要因の 将来予測	ると予測する		ເດຍວາ	、恰別の安	劉安凶!	よ兄文!	9114	しい。上巴川	川み消仕に	りな需要	€UJ33 C /.	ハウト活	1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.	企 級で 9
(3) 最	と もの もの もの もの もの もの もの も								4)対象基 の個別		方位				+2.0
` '	定評価の手法	取引事例比較	法	≝価格 ————		33	,000 F	∃/m²	因	1132					
^စ	適用	収益還元法	収益	5価格			/ F	∃/m²							
		原価法	積算	価格			/ F	∃/m²							
		開発法	開新	法による	5価格		/ F]/m²							
(6)市	場の特性	同一需給圏は													
		0 代を中心と 成の住宅地域	であるも	のの需要	は弱含み傾	向にある									
(7)試	算価格の調整	戸建住宅で2	住字批博	で付近に	け一般住字	のほか	共同住3	主物貝	されるか	<u> </u>	る霊要者	は自己和	11年日的	 iの一次i	収得者
	検証及び鑑定 価額の決定の	層であること 対象標準地の	等から、 主たる霊	対象標準 要者は取	፤地に賃貸用 /引価格の水	の共同化 準を指	主宅をた 漂に意見	限定する 限決定す	ことは現 ることか	実的で 一般的	はなく収 であるこ	【益還元》 ことから、	去の適用 比準価	引は断念 fi格を実	いた。 いた。 iit性を
理	由	有する説得刀	のある価 悪準地	格である	と判断し、	代表標準	準地と0)検討を	踏まれ、	鑑定評值	曲額を上	記のとる	6リ決定	どした。	
(8) 公規		番号	宗华地	時点 修正	標準化 補正	地域 因の	比	国別的 要因の	対象基 の規準	価格 内	準 玄	Σ通 (0.0 地	街路 交通	0.0 +4.5
、公示価格を	格 公示価	桐生-1 格				較		比較	(円/	m²) 訳	補品		0.0 要因	環境 行政	-7.0 0.0
格 しを た	271	32,400	円/㎡	100.0] <u>100</u> [103.0]	100	_ -	02.0]	33	,000	<u>" 15</u>		0.0	その他	0.0
(9)	指定基準	集地番号		時点	標準化	地均	-	固別的	対象基	準地		<u>)他 (</u> 5路	0.0 地	街路	
指定基準地				修正	補正	因の 較	- 1	要因の 比較	の比準 (円/		準 玄	Σ通 環境	域要因	交通 環境	
基の維	前年指定	定基準地の価格		Г	1 100	100		L#X 1	(17/	111) ~	補世	画地	固	行政	
地討			円/㎡	100] []	[_ `	00			一 行	f政 O他		その他	
(10)		基準地の検討						国内景	気の回復	基調や終	援和的な	金融環境	――― 寛の下、	不動産	市場は
対象基準地の前年標準価格等が	ら 継続の 前年標	続新規 票準価格	33	3,300 円	価格形成要因(要	因」		゚゚はあるも ゙みられる		下に羽召	の限円(リュビリ戦七	1子 し地	3世に
基 準 準 価	検 -2 基準	地が共通地点	(代表標準	隼地等と	形 状成 況	[地	域]		に近い既				るが、開	発等の	員立っ
地格	同一代	·地点)である [」] 表標準地	易合の検討 標準地	ĬÝ.	要 因	要	因」	に割さ	はなく需	安は羽竜	≟かじめ	ා ත ං			
前 か 	1			m.	0)		別的]	個別的	要因に特	に変動し	はない。				
1	公示信	叫作		<u> </u>	/ m²	安	因」								

代表標準地

変動率 年間 -2.1 % 半年間

標準地番号

公示価格

標準地

円/㎡

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/圓)-6 字地-1

														们生	(宗)-0		七地-1
	基準地番		提出		所	属分科会	:名	業者) 石川不動						
	桐生(県)	1-6	群馬			第3		氏	名	小业	加産鑑定士		石川	健太	郎		
	鑑定評価	額			4	4,230,00	0 円		1	m³当	たりの価	格				18,300) 円/㎡
1 基本	的事項																
(1)価格	8時点	令和 75	₹ 7月	1日	(4)鑑	定評価日		令和	7年	F 7)	月 10日	(6)	•	7 年 1. 又は倍率	·	1.1	円/㎡ I 倍
(2)実地	也調査日	令和 75	₹ 6月 1	5日	(5)価	格の種類		正常	価格			路線価		<u> </u>	-	1.	' ID
(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	ř														
1(')	新在及び地番 	桐牛	市菱町二	丁目字に	内膳屋	屋敷181	Ⅰ1番8					地積		31	法	令上の規制	制等
基準 地	「住居表示」 形状	」等 敷地の利用				地の利用			路の料		供給	(m²) 主要	(な交通が) 語訳との	準工		
地 <i>′</i> 	12.10	37-2021371	300000		犬況		, ,,	ш.	, KD	,,,,,	処理施 設状況		の状況	SIX C 47		200)	
台升 1.5		住宅 W1		模作	主宅が 業所も	多く小規 混在する	南東	5.5m	市道		水道、ガス、	桐生 2.9km			(その	他)	
				地域							下水						
` '	範囲 漂準的画地の	東 350 m、	西 100	m、Ē 約	有 45 17 m			m 13 r	 e n、規	準的係 環構		雪住宅 サ	也 呈度、形	₩ 트	方形		
I	^{崇华的画地の} 地域的特性	山間部	『に近接す			基	準方位	比	11、 👌		桐生駅	Į	±I文、バン		準工	<i></i>	_#.\
域		特記 成住	3地域				. 5 m ī	市道		交通		9km		法令	: (土砂 : (60,	災害警戒区 ⁵ 200)	或)
		事項:				路				施設				規制			
t t	地域要因の 将来予測	山間部に近接 で推移するも	する市郊 のと予測	外の既 される	成住 ³ 。	宅地域で	あり、キ	各別0	の変動	要因	は見られ	ず、相	対的に和	便性が	劣る為	、需要は	:弱含み
(3) 最有	可効使用の判定	低層住宅地								(4	1)対象基	準地	 方位				+3.0
 (5)鑑定	三評価の手法	取引事例比較	法 比準	価格			18	,300	円/r	'n	の個別 因	的安					
の適	囿用	収益還元法	収益	插格				/	円/r	m²							
		原価法	積算	価格				/	円/r	'n							
		開発法	開発	法によ	る価値	格		/	円/r	'n							
(6)市場	易の特性	同一需給圏に 少ない。桐生 する郊外の既 が400~8	市は過疎 【成住宅地	!化等の !域の為	影響! i、利信	こより衰 更性が相対	退傾向だ対的に刻	が進行 名り、	ラして 需要	いる	為、需要 調で推移	は弱含 してい	みである る。需要	5。当該	地域に	t、山間部	に近接
	価格の調整	自用目的が主	で、類似	地域に	おいて	て多数の位	価格牽通	重性の	か有る	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
	能証及び鑑定 「額の決定の I	接する郊外の るため、土地 例より求めた)既成住宅 2価格に見 :比準価格	地域で 合う賃	、アノ	パート等の 準が形成す 代表標準	の賃貸目 されてい 地との ^村	目的0 1ない 検討を	か需要 ハ。 快 を踏ま	は乏過性え、	しく競争 を重視す 鑑定評価	·力のあ る住宅 i額を上	る共同位 地域であ	主宅を想 5るので	定する 、信頼 した。	ことが困 質性の有る	難であ
(8)			漂準地	時 _日 修I		標準化 補正	地域 因の		個別 要因		対象基準 の規準(5路 と通	0.0 ± 0.0	並 交通	-2.0 -5.5
公規 値 格	·····	 桐生-12		151	_	110.11	較		比較		(円/	m²) 影	以	 環境	0.0	環境	+79.0
公示価格を 規準とした	公示価値		TT / 2	[99.		100	100	_ 5	103.		18	,300	līF ┗	画地 - 亍政	+3.0 ¹ 0.0	¹ 行政 その他	0.0
		30,400 <u></u> ≢+₩ ऋ □	円/m	100		103.0]	165.8	-	100		対象基準	往址	そ0	D他	0.0		
(9) 指か	指定基準	=地笛石		時 _日 修正		標準化 補正	因の		個別 要因	の	の比準値	年地 価格 内	準 3	を通	t t g E	世 街路 交通	
指定基準地がらの検討	前年指定	E基準地の価格	<u></u>	r	_	400	較	-	比較		(円/	m̃) [₽]	補正	環境 画地	2	環境 行政	
準 模 地 討			円/m²	100]]	100	100 [_ [_	100	J			1 f	テ政 D他		その他	
(10)		基準地の検討							- 桐	生市	は高齢化	 率が県	内でも特	作高く	、人口	流出も継	続して
対年 分象標 σ	5 継約 2 前年標	売 新規 『準価格	18	3,700	円/㎡	価格形成要因 変動状況	」 要	因	۱) -	る為	、不動産	需要は	水然低边	5U (11	්		
基準価格等	-2 基準	地が共通地点	(代表標準	集地等の		形状成況	[地	域								化は無く	
地格の等	同一	地点)である: 売煙進地	場合の検i 棒進地	য		要因	要	因		ある。		リ需要	か低速し	ノしいる	にめ、	地価は下	洛傾回

| 個別的 | 個別的要因の変動は特に無い。 | 要 因 |

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	; F	所属分科会	:名	業者	名 (有)石川石	下動産鑑	定士	事務所				
	桐生(県)	-7	群馬県	Į	第3		氏名	当 不	動産鑑定	主士		石川	健太	郎		
	鑑定評価	額			5,970,00	0 円		1 m²	当たりの	価格					27,400	円/㎡
1 基本	x的事項															
(1)価	格時点	令和 7年	7月 1	日 (4)銷	監定評価日		令和	7年	7月 10日	3 ([令和 路線価又			1.1	円/㎡ 倍
(2)実	地調査日	令和 7年	6月 15	日 (5)信	「格の種類		正常	価格		1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	路上	・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・			1.1	10
(3)鑑	定評価の条件	更地として	この鑑定評	F価												
2 鑑定	≧評価額の決定	の理由の要旨														
(1)	所在及び地番	│桐生市	ī境野町七	:丁目18	19番32	<u>)</u>				_	積	21	8	72	法令上の規制	削等
基準 地	「住居表示」 形状	」寺 │ 敷地の利用(カ現況		土地の利用	接	面道:	各の状況	元 供約	,	㎡) 要な	(\$交通施	<u>)</u> 設との	準工	-	
地	712-100	32.002.13713	2-76776	の状況	Boy () / ()	, ,,	. ш. = "	05 17(7)	処理が 設状が	施 接		の状況			Ō, 200)	
1:	2	住宅 W2			事務所、 の混在する		6.3mr	市道	水道、下水	. 桐生 5.1k				(その	の他)	
(2)	 範囲	東 100 m、i	五 700	 m	00 m、オ	lt. 100	m	煙進 拍	 り使用 fl	 氐層住宅	≥₩					
	標準的画地の		間口約		m、奥行	約	20 m	、規模				度、形物	大 長	方形		
地域	地域的特性	栃木県 特記 外の既	との県境に 成住宅地域	こ近い市交 域	肾 街 6	準方位: . 3 m	北 市道	交	桐生 通 南東	駅 55.1k	cm		法令	· 準工 (60), 200)	
133		事項			路				設				規制			
l ⊢	地域要因の	郊外に位置する		 記地域であ	 iり、周囲 ⁻	では格別	別の変	動要因	: は見られ	ないこ	<u>とた</u>) ら、今	後も概	<u>:</u> ね現:	状維持にて	推移す
	将来予測 有効使用の判定	るものと予測で 低層住宅地	<u> される。</u>						(1) 14 5	== 		_				
		取引事例比較流	去し比準値	 而格		27	400	円/㎡		基準地 別的要) T	5位				+3.0
	定評価の手法 適用	収益還元法	収益値						因							
	27.5							円/㎡								
		原価法	積算個					円/㎡								
(6) ま 1	場の特性	開発法		法による値		+		円/㎡		4 > 4 11		- / ° >				` + \ 14
ر دار (۵)	易 の付出	同一需給圏は 少ない。桐生 境に近接する。 は、土地が5	部外の既成	戊住宅地域	初為、利伯	更性がホ	钼対的	に劣り	、需要は	は低調で	推利	多してい	る。需	需給 地域 要の	圏外からのは、栃木県中心となる	流人は との県 価格帯
`´·‡	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 中	見受けられる	が戸建住宅 ハ。快適性	已が中心の 生を重視す)地域であり る住宅地は	り、ア/ 域である	パート るので	·等の賃 、信頼	貸目的の	需要は	:乏し	ノく、土:	地価格	に見1	合う賃料水	準が形
(8)	代表	標準地標	準地	時点	標準化	地域	要	個別的	1	基準地		標街	路	0.0	地街路	-3.0
公規 法	価標準地 格	番号 桐生-12		修正	補正	因の 較		要因の 比較		準価格 円/㎡)	内訳	準 交化 環	理 境	0.0	要環境	+6.5 +8.0
、公示価格を	公示価格			[99.8]	100	100	_ -	103.0]		27,200		補匠行		3.0 0.0	西 行政 その他	0.0
		30,400	円/㎡	100	[103.0]	_		100		•		その	他	0.0	4-55	0.0
(9) 指か	指定基準	善地番号		時点 修正	標準化 補正	地域 因の		個別的 要因の		基準地 準価格	内訳	標準化補工			地 域 交通	
定ら	前年指行	[基準地の価格				較		比較	(F	円/㎡)	訳	化 環 画			域 交通 環境 行政	
指定基準地がらの検討	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		円/m²	100		100 [_ [_] 100				行	政		その他	
(10)		基準地の検討				- 一角	段的 .	 ,桐生	」 市は高齢	化率が	県内	<u>その</u> 7でも特に]人、	 口流出も継続	<u></u> 続して
対年象標	ら 継続の 前年標	売新規 掌価格	27	600 円/n	価 変 イ 格 動	上 要	因		為、不動							
対象基準地の前年標準価格等か	検 -2 基準 討 同一	地が共通地点(地点)である場	代表標準	地等と	· 形成要 因	[埋要	域因		外に位置 地価は下					、周i	辺環境に変化	化は無
前が	標準地公示価	番号	1水一で	円/n	σ	[實	別的] 個別	的要因の	変動は	特に	こ無い。				

-0.7 % 半年間

公示価格 変動率 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	朱式会社		
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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	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	路線価	田 田 田 本種別	1.1 10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1)	所	在及び地番	並びに	- 担化主部	≨ EEE	魚 ← 公 字 て	鶴谷80番	ĒΛ				地積	48	35	法	令上の規制	制等
基		「住居表示」	等	他土巾お	王四] 淮	海ケ台子ト	·酶台oU隹	î 4				(m²)	()			
基準地	形	状	敷地(の利用のま	見況	周辺の の状況	土地の利用	接面	道路の	状況	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との		400)	
	1:1.:	2	住宅 W1			農家住宅 が混在し られる住	、一般住宅 、農地も見 宅地域	南東4m	 市道		水道	新里 2.2km			(そのf (70,	也) 240)	
(2)	範	囲	東 100	m、西	400	 m、南	130 m、 オ	է 110 r	n 標	準的係	」 使用 戸鎖	建住宅地	<u> </u>				
	標	準的画地の	形状等		間口約	約 20.0	m、奥行 約	約 25.0	m、 ṭ	見模	5	00 ㎡程	建度、形	伏 長	方形		
近隣地	地	域的特性	特記:	特にない				準方位 m市道	比	交通	新里駅			法令	·(都) ·(70,	240)	
域												Z.ZNII		,_ ,		- /	
			事項				路			施設				規制			
	将	域要因の 来予測	すると	見込まれる	主宅、 3。不	農家住宅等 動産実需の	等が散在する の低迷により	る農村部の)、地価に	D住宅均 は下落基	地域で 基調で	、特段の 推移する	変動要	因は認め される。	られず	、当面	は現環境	が継続
(3)	最有效	が使用の判定	戸建住3	宅地						(4	1)対象基	準地 7					+3.0
		平価の手法		列比較法		価格			50 円/		の個別 因	打 安					
	の適用	Ħ	収益還	元法		:価格			/ 円/								
			原価法		積算	.価格			/ 円/	m							
			開発法		開発	法による	価格		/ 円/	m²							
(6)	市場の	D特性	同一需約	給圏は桐雪 内に居住、 的形態が記 る価格帯!	生市新 勤務。 忍めら は、土	里地区の(する一次) れるほか、 地が20	主宅地域を「 収得者層が、 傾斜地勢「 0~250」	中心に、同 大半を占め で利便性、 ㎡で40(司市郊タ りる。 - 快適性) ~ 8(トとみ -般住 まに劣 0 0 万	どり市の宅、農家 ることな 円前後、	住宅地 住宅等 どから、 新築戸	域一円に の混在す . 需要は 建住宅で	及ぶも る農村 弱含み 2,0	のと判 部の住 で推移 00万	定される 宅地域で する。	。需要 あるが 要の中 ある。
(7)	試算化 ・検記 評価8 理由	画格の調整 正及び鑑定 頃の決定の	近隣地域から共同市場動に	域は農村語司住宅を想向を重視して、比当	部の住宅 思定す して行き 単価格	宅地域で、 ることは 動するもの を重視し、	周囲にアル 受当性を欠っ ひと考えられ 指定基準は	パート等に くと思われ れるので、 也との検言	は見受けれるので 取引事 対を踏ま	けられば、例かまれて	ない地域 益還元法 ら求めら 鑑定評価	である。 は適用 れた比 額を上	, そのた しなかっ 準価格は 記のとお	が賃貸 た。主 規範性 り決定	需要が まる需 が高い した。	見込めな 要者は快 ものと判	いこと 適性と 断され
(8)			標準地	標準		時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	個別	別的	対象基準 の規準((円/	準地 価格 内	標準化	路 通 境	址 垣 要	街路 花 交通 環境	
価格を	規 価準 とした	公示価	各	Д	/m²	[]	100	100	[_]	V: -		補 画行	ī地 f政	团	行政 その他	
(9)		指定基準	計場悉足		,	時点	標準化	·			対象基準	往抽	その 標 ^往		0.0 <u>t</u>	b 街路	+2.0
(³) 指;	ゕ゠	加心坐于	- 7 0 H J			修正	補正	因の比		国の	の比準値	価格 内	準 交		0.0 均	女通 交通	+4.5
定点	ら の		みどり(!					較	比車	<u> </u>	(円/	m²) 訳	1.4E		0.0 医	環境	-39.0
指定基準地	検 討	前年指定		の1脚4合 4,950 円	/m²	[97.0] 100	100 [100.0]	100 [63.1]	[103. 100		7	,840	正	政	0.0 0.0 0.0	行政その他	-3.0 0.0
(10))	-1 対象)検討 新規		I	/# ** *		1 7	 関東 いい	 部の中心 人口減と	 都市。ī 高齢化:	市域の大	半が山	地で、	可住地面 り、土地	────── 積が少 需要は
象相	標の		心 準価格	ホリ ト元	7	,900 円/	価変 M 格動	3 2 12			向で推移		J -0/0/-	C /= 1	0 (0))\ <u></u> -0	111) \$2.100
基 ² 準 (準 検 価 討			5地点(代			形状成況	[地域							村部の	住宅地域	であり
地の	年標準価格等からの検討			゙ある場合 ≖		र्ग	要加	世 要 因	1,	特段	の変動要	凶は認る	のられな	ll,			
前	か	1てで 標準地	長標準地 ∴番号	惊	準地		0	, 個別的) <u>.</u> 49	別的	要因に変	動けたい	. 1				
		公示価				円/	m²	更 医		יני א היניי:	× LIIC &	±ルIの'みし	' '0				
<u> </u>		変動率	年間	-0.6 %	半年間	当	%										

	別記様式第 6		釗	監定	評	価	書	(令	和:	7 年	F地	は価調:	查)		令和 桐生(!] 7年 県)-9	7月		3提出 宅地-1
Г	基準地番	 号		提出先	;	所		Z	業者	名((有)	前原不動	加産鑑定	システム	11322 (2	14/ 5			
	桐生(県)	-9		群馬県	Į.		第 3		氏名	3	不動	産鑑定	 E	前原	御児				
	鑑定評価	i額				11	1,000,000	円		1 n	㎡当 <i>t</i>	こりの価	格				30,2	200	円/㎡
1	基本的事項																		
(1)価格時点	令和	和 7年	7月 1日	日	(4)鑑:	定評価日		令和	7年	7 F	7日	(6)	[令和]			円/㎡
(2		令利	和 7年	6月 16	B	(5)価;	 格の種類		正常任	 価格			—— 路 線 価		スは倍率 :種別		1	.1	倍
È	,)鑑定評価の条件		也としての										1皿	10+	·1至//)				
	•																		
(1)		並びに		 目生町五		 字間々	/通121	番13	}				地積 (㎡)		64	 法令	·上のキ	 見制:	 等
基準地	形状	敷地(の利用の	現況		辺の土 状況	地の利用	接	面道路	各の状	忧况	供給 処理施 設状況		な交通施 の状況	設との	1 中専 (60, 2	200)		
	1.2:1	住宅 W2		i	一般 ぶ区 宅地	画整然	が建ち並とした住	南東	[4m市道			水道、 ガス、 下水	相老 300m			(その他) (60,1	•		
(2)	範囲		m、西	25 r	m、	南 40	0 m、北		m		■的使		■						
近隣地	標準的画地の			間口約] 15	5.0 m	、 奥行 約		.0 m	、規	模	_		星度、形物					
地	地域的特性	 特記:	特にない				ៈ 基準 街:4 m	集方位: n市道	北		交通	相老斯)Om			1 中専 (60,16	60)		
域		事項					路				施設	113730			規制				
	地域要因の 将来予測		宅を中心 向で推移				或であり、 ろ	今後*	も現状	の特	性を終	維持して	いくも	のと予測	する。な	よお地位	間は徐	々に	下落
(3)	最有効使用の判定	低層住3		<i>y</i> & O 0,	<u>, </u>	1 175 2	٥٠				(1)対象基	淮+-	——— 方位					+3.0
(5)	鑑定評価の手法	取引事件	例比較法	比準値	西格			30	,500	円/m	1 '	の個別因	的要)] <u>IT</u>					+3.0
	の適用	収益還え	元法	収益値	西格			9	, 250	円/m	ı ı								
		原価法		 看算值	 而格					円/m	ı²								

開発法 / 円/m² 開発法による価格 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。 (6)市場の特性

(7)試算価格の調整 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。 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由

(8) 公示価格 格		漂準地	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 街路 交通 環境		地域要因	街路 交通 環境	
価 と 格 た	公示価格	円/m²	100		<u>100</u>	100			開 正 一 行政 その他			行政その他	
(9) 指 から	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 環境		地域要因	街路 交通 環境	
指定基準地	前年指定基準地の価格	子 子/㎡	100	<u>100</u>	<u>100</u>	100			置 画地 行政 その他			行政その他	
(10)	-1 対象基準地の検討				, 一般的	1 人口派	域少及び高齢化	率力	が高いことに	こよる地	域の類	衰退等の要	要因

(対象基準地の前) 年標準価格等からの検討 継続 新規 30,500 円/m² 前年標準価格 -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

桐生-12

-1.0 % 半年間

30,400 円/m²

-0.7 %

標準地番号

公示価格

変動率 年間

要 因 から、全体的に不動産市場は低迷している。

価格形成要因6 変動状況] 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。 地 域 [

個別的 個別的要因に変動はない 要 因 [要 因

5	引記様式第 6		<u>۽</u>	濫定	評価	書	(令	和 7	年	地価調	査)		令和 桐生(リ		7月 9)日提出 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	Eシステム				
	桐生(県)	-10		群馬県	Į	第 3		氏名	7	「動産鑑定	:士	前原	1 徹児			
Г	鑑定評価	額				3,480,000	0 円		1 m²	当たりの何	西格				3,870) 円/㎡
1 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) [令和]		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 個	路線伽差	又は倍率 ^延 種別		1.1	l 倍
(3)	鑑定評価の条件	更	地として	の鑑定評	严価									_		
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 「住居表示」	. —	桐生市	黒保根町	下田沢字	『上西ノ原 8	3 6 習	≨ 3			地和 (mi	²) (98	法令	上の規制	制等
华 地 	形状	敷地	の利用の	現況	周辺の の状況	土地の利用 ,	接	面道路の	の状況	兄 供約 処理が 設状が	接接	要な交通施 近の状況	設との	都計外		
	2:1	住宅 W2			農家住宅 られる県 域	、店舗が見 道沿いの地	, 南西	[8.5m県]	Ĭ	水道	水沼 3.8km	n		(その他)	1	
(2)) m、西	•	-	400 m、オ				的使用						
近隣地域	標準的画地の 地域的特性	形状等	旧光沉			m、奥行 約		1.0 m、	規模	-		程度、形	け 長方	5形 都計外		
地域	地域的特性	特記	宗坦冶い	1の川间3	集落地域	街 8	準方位 .5 m	ル 県道	交	水沼 水沼	叭 方3.8km		法令	105170		
		事項				路			施	設			規制			
	地域要因の 将来予測	桐生市のと予	郊外の旧	郡部のしなお地位	山間集落場	 也域であり、 D間は下落(小売. 頃向が:	店舗も見 継続する	.られ まの	る既成住	宅地域で	で、今後も	現状の物	寺性を維	掛して	いくも
(3)	最有効使用の判定	戸建住		0.07.01	<u></u>	71-31-51 7 7 1	-X(1373)		01,	(4)対象基		 方位				0.0
(5)	鑑定評価の手法	取引事	例比較法	比準化	西格		3	,870 円	l/m²	の個別の個別	前的要	, , , ,				3.3
1 ' '	の適用	収益環	元法	収益化	———— 而格			/ 円	l/m²							

	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	占め、同一需給限	馬県内の集落を形成してい 圏外からの転入者は少ない あり、また取引件数も少な	1。人口減少等	皇による	地域の衰退及び	生活上の利便性	生が劣ること	得者が大半を等の影響から
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	要や供給が見られ	の存する近隣地域は、都市 れず、賃貸市場が未成熟で する自用地中心の住宅地域 預を決定した。	であるため、山	X益還元	法は採用しない	。よって本件に	こおいては、	居住の快適性

(8)	代表標準地 標準地番号	準地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比	個別的 要因の	対象基準地 の規準価格	内	標準	街路 交通		地 域	街路 交通	
公規価示準格					較	比較	(円/m²)	内訳	化補正	環境		域要因	環境	
公示価格 格をした	公示価格 F	円/㎡	100	[100	<u>100</u>	100				画地 行政 その他			行政 その他	
(9)	指定基準地番号		時点	標準化	地域要	個別的	対象基準地		標準	街路		地	街路	-4.0
指か定ら			修正	補正	因の比	要因の	の比準価格	内訳	準	交通	0.0	域	交通	+18.0
度ら	みどり(県)-2				較	比較	(円/㎡)	訳	1七	環境	0.0	要因	環境	+10.0
指定基準地	前年指定基準地の価格		[97.0]	100	100	[100.0]			化 補 正	画地	0.0		行政	0.0
準 検 地 討	4.950 F	円/㎡	100	[100.0]	[124.6]	100.0	3,850			行政	0.0	-	その他	0.0
	4,950 [J/111	100	[100.0]	[124.0]	100			7	の他	0.0			
(40)	-1 対象其準地の検討				— 4C 0C	1 1 🗆 35	ま小なが言歩ル	₩.4	vie i		トフ+ル+	# 1	= `8 42 /	т т

円/㎡

(10)	-1 対象基準地の検討	
対年ら	継続新規	
象標の	前年標準価格 4,000 円/㎡	
対象基準 年標準価格 らの検討	-2 基準地が共通地点 (代表標準地等と	
1170. 裕	同一地点)である場合の検討	
の等前か	代表標準地標準地	
間 か	標準地番号	

-3.3 % 半年間

公示価格

変動率 年間

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 要因 から、全体的に不動産市場は低迷している。

価格形成要因の 変動状況 」 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。 [地 域 要 因

[個別的] 個別的要因に変動はない 要 因]

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)-11	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)-11	群馬県	第 3	氏名	不動産鑑定士	坂村 光昭	
	鑑定評価額		1,240,000 円	,	l ㎡当たりの価格		6,100 円/m²
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)	[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	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			,		

		の理由の要旨												
(1)	所在及び地番	並びに	月/兄 #日四	ロル辺ウ虫	居103番	1			地積	203		法令	上の規制	等
基	「住居表示」	,等 110元117元	₩#	小小口子可	「冶103亩				(m²)	()			
基準地	形状	敷地の利用の	現況	周辺の の状況	土地の利用	接面道	路の状況	供給 処理施 設状況		\$交通施設 の状況	との	都計外		
1	:1.2	住宅 W2			舗、一般住 ち並ぶ国道 域	北10m国i	道	水道	水沼 750m			(その他) (土砂災	害警戒区	域)
(2)	範囲	東 30 m、西	100	m、南	30 m、北	60 m	標準的係	 吏用 戸頭	 建住宅地					
近	標準的画地の	形状等	間口系	約 13	m、奥行 約	15 ו	n、規模	2	00 ㎡程	度、形状	ほほ	ぼ長方形		
近隣地域	地域的特性	特記 事項	混在住	宅地域	基準 街 10 路	方位北 m国道	交通施設			,	法令 規制	都計外 (土砂災	害警戒区域	(1)
	地域要因の 将来予測	当地域は、旧黒に推移すると予	保根村測する	中心部に信 。地価水準	立置する山間 津については	部の混在(、当面下?	主宅地域で 客傾向で推	あり、今 移すると	後も概ね :予測する	現状の利 る。	用状》	兄を維持	もつつ5	定定的
(3) 最	長有効使用の判定	戸建住宅地					(4	1)対象基	進地・方	 ī位				0.0
(5)鑑	定評価の手法	取引事例比較法	比準	価格		6,100	円/㎡	の個別		. <u> </u>				
<u></u> ග	適用	収益還元法		価格		/	円/m²							
		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、 労者世帯が中心 進行しており需 築住宅の場合 2	要は弱	含みである	る。市場の中	心的価格	帯は土地は	200~	生市に原 (国道沿し 240 n	居住してい 1の地域で ㎡程度で4	る自で 、中 00	己所有を 心部から ~ 8 0 0	目的とし 遠く過ご 万円程原	った勤 東化が 度、新
`´•		周辺は山間部の 収益価格は試算 心に採用し試算 を踏まえ、比準	できな したも	い。比準値 ので、市均	面格は、市内 易の実勢を反	の類似地地映した実施	或に存する 正的な価格	事例を収 であり説	く集し、ら	♪析検討の	うえき	規範性の	高い事例	別を中
(8) 公規 示準		標準地 標準 番号	೬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 の規準 (円/	価格 内 訳	標 街路 英通 環境	Í	地域要	街路 交通 環境	
、公示価格を	公示価材]/m²	[]	100	100 [100	\ . =	,	補 画地 行政 その他	ļ (因	行政その他	
(9) 指 定 ら	指定基準	≝地番号 みどり(県)-2		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 の比準 (円/	準地 (価格 内訳)	標 街路 李通 現境	á (0.0 地域要因	街路 交通 環境	-7.0 -6.5 -9.0
指定基準地	前年指定	基準地の価格 4,950 円]/m²	[97.0] 100	100 [100.0]	100 79.1]	100.0]		,070	補 画地 行政 その他	ζ (0.0	行政 その他	0.0
(10) 年標準価格等か	場め前年標1-2 基準同一代表	準価格 地が共通地点(代 地点)である場合 長標準地 楞	えた できたい こうしん こうしん こうしん こうしん またい またい またい またい またい またい またい またい またい またい		電が開発を表現します。	. 一般的 · 要 因 · 地 域 · 要 因	」 化率も 衰退傾 」 地域要	高い。中 向である 因に格別	心部の問 。 の変動	の一つで での業地 はない。山 地価は下落	は郊外間部の	- コ減少が 外型店舗 の混在住	に顧客流	流失し
Bi W,	標準地 公示価 変動率	格	半年間	円/i 閏	. '	. 個別的 · 要 因]個別的	要因に変	動はない	١.				

鑑 定 評 価 書 (令和 7 年地価調査) _{令和 7年 7月 9日提出}

																	- 7	桐生	(県)-	12		宅地-1
	基準地	野		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	务所				
	桐生(県) - 12		群馬	県		群馬第3			氏名	፭	不重	助産鑑定:	<u> </u>		/	池	龍大	<u></u>			
	鑑定評	西額				1	0,900,00	0 [円 円		1	1 ㎡当	たりの値	格							28,900)円/㎡
1 基	本的事項																					
(1)信		{	令和 7年	7月	1日	(4)鑑:	定評価日		4	令和	7:	年 7	月 8日	(6	<u>(</u>	令和			_			円/㎡
(2)될	 ミ地調査日	Ę	令和 7年	6月 1	5日	(5)価	格の種類		Ī	E常(価格	<u> </u>		(6)))) (7) (8) (7)	合 泉 市		価又 音率積	は倍率 飼別	平		1.1	倍
(3)銷	監定評価の条件	: 5	 更地として	の鑑定	評価									1 19	щ .							
2 継	定評価額の決	定の理点	中の要旨																			
(1)	所在及び地		<u>- ا</u>	-+D 4L mT		<u></u>	1.0.7.	<u> </u>	c H					地	積		376		;	去令	上の規制	訓等
基準地	「住居表示	_					1607番							(n	,	()				
地	形状	敷	地の利用の	カ現況		辺の土 状況	地の利用		接面	可道路	各の	状況	供給 処理施 設状況	接		な交通 の状況		きとの	1 - (6	中専 30,2	00)	
		ļ																	╡	- 61.		
	2:1	住宅 W1			一般位 区画 地域	住宅が 整然と	建ち並ぶ した住宅	\	南西4	.5mF	节道		水道、ガス、下水	相老 1.9k					1,	の他) 60,1		
(2) 近	範囲 標準的画地(東 30		西 200 間口:			0 m、i 、奥行 <i>i</i>			m 5 m		準的(甲模		層住宅 375 m		庄 :	松北	Æ	方形			
近隣地	地域的特性	幹線道	路背後の	交通和		基	準プ	5位北				_ 相老馬	尺					: 1 ₽	車			
域		特記		住宅地域	į		街:5	тĦ				交通	1.37147	51.9kr	n				(6	0, 18	30)	
		事項					路					施設	₹ :					規制				
	地域要因の 将来予測		模の一般位 需要の弱る								` _	今後も	現状の利	引用状态	況だ	が継続	きされ	ると	予測	する	。地価	は潜在
(3)	<u> </u>		住宅地		7417	37 3 m=n	,,,,,,,	3 771	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	•		(.	 4)対象基	準地		位						+2.0
` '	監定評価の手法	取引	事例比較氵	去 比準	価格				28,9	900	円/		の個別 因	的要								
)適用	収益	還元法	収益	価格				8,4	460	円/	m²										
		原価	法	積算	価格					/	円/	m²										
		開発	 法	開発	法に。	よる価々	格			/	円/	'm²										
(6)市	「場の特性	一次	需給圏は 取得者層で 格帯は土地	である。	地緣的	的選好性	生が強いな	ため	同一	需給	圏タ	小から	の転入者	皆は少れ	なく	需要	記録	含み	·傾向			
	ば算価格の調整		には一般化	主宅のほ	か共同	住宅	- 散見さ	hz	が、	土地	. 価村	各に見	合う賃料	水準	が刑	が成さ	れて	いな	いた	め収	益価格	が低位
評	検証及び鑑定 平価額の決定の	. に試算 利用	算された。 目的の一時	同地域 寺取得者	の共同層で、	可住宅系 取引(東海地	建設は節れ西格の水準	悦対	 指標 * * * *	を目に意	的に思え	とする 決定す	ケース <i>た</i> ること <i>た</i>	が多く、 が通常 R	でま	呼価対	まる ことか た	動産へら、	じゅう とうしゅう しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅうしゅ しゅう しゅう	たる価格	需要者 を採用	は自己し、収
(8)		│── ^{│──} │ 長標準均	格は参考 也 標	準地	時		標準化		地域要			計画部	対象基				街路	各	0.0	地	街路	-1.0
、公示価格をした	! 価 標準地		'- 10		修.	Œ	補正		因のb 較	t	要認比較	因の	の規準	価格 /㎡)	内訳	準化	交通環境		0.0	域	交通	-2.5
加佐と	!価 標準地 ・ 格 公示値		生-12		1 00	.5]	100		#X 100	Γ.		.0]	`	,	н .	補正	画均	b	+3.0	要因	環境 行政	+8.0 0.0
をた			30,400	円/m²	10				04.2	- -	100		28	3,700			行政		0.0		その他	0.0
(9)	指定基	準地番 ⁻	号		時		標準化		地域要	- 1		引的	対象基		_	標	街路	<u>\$</u>	0.0	抽	街路	
指定基準地	,				修.	止	補正		因の比 較	t	要i 比輔	因の一跤	の比準 (円	価格 / /㎡)	内訳	準化	交通環境			域要因	交通 環境	
基の準検	前年指	定基準準	地の価格		ſ	1	100		100	ſ		1	(,		補 正	画均	b			行政	
地討				円/㎡	10	0 []	[] [100	0				7	行政 その他				その他	
(10) 対 年 象 樗		基準地 続 票準価村	也の検討 新規	20),100	⊞/m²	価 変格 動	[一般	的因	」屋	区調で	t気の回復 なあるも がみられる	5のの、	や緑オ	紀れ的	な金 含み	融環傾向	境の の地	下、 域も	不動産 存し地:	市場は 域毎に
対象基準地の前の特別を	検 -2 基準 i	地が共	で は通地点 (である場	代表標準	‡地等		価格形成要因(変動状況	[域 因]	中規模 が、開	の一般信 開発等の目	主宅が3 目立っ7	建を	が が きは	 なく	整然 需要	とし は弱	た住 含み	:宅地域 ·である。	である。
の等前が	標準 公示	地	標準地		円/㎡	因の	[個別!	的] ^信	固別的	要因に特	寺に変動	動に	はない	١,						

円/m²

%

変動率 年間 -0.7 % 半年間

敏 定 並 価 聿 (今和 7 年地価調査)

別記	記様式第 6		強 化 6	т іш .	百	(マ1	н /	' -	四川司马」	且丿		令: 桐生(年 7月 13		提出 地-1
	基準地番	号	提出先	所属	属分科会 名	3	業者名	(有) 石川不重	加産鑑定	士事務所	Ť				
	桐生(県)	-13	群馬県		第3		氏名	不動	加產鑑定士	<u> </u>	石	川健太	郎			
	鑑定評価	額		7	,450,000	円	1	m³当	たりの価	——— 格				30,	400	円/㎡
1 基2	本的事項					'										
(1)価	 i格時点	令和 7年	7月 1日	(4)鑑定		4	令和 7年	¥ 7,	月 10日	(6)		7年1				円/㎡
(2)実	"地調査日	令和 7年	6月 15日	(5)価桁	各の種類	ī	上常価格	ł		路線価		「又は倍率 率種別	<u>K</u>		1.1 1	倍
(3)鑑	定評価の条件	更地とし ⁻	ての鑑定評価							— і ІЩ						
2 鑑定	定評価額の決定	€の理由の要旨														
(1)	所在及び地番 「住居表示	桐生豆	5相生町一丁	目字杉ノ	下55番	5				地積 (m²)		245	Ì	法令上の	規制等	等
基準地	形状	」 す 敷地の利用	の現況	司辺の土 ^坩	地の利用	接面	道路の	状況	供給	(㎡) 主要		<u>)</u> 施設との	1 🗗			
地				の状況					処理施 設状況		の状況), 200)		
1	:1	住宅 W2	1313	股住宅等; 度良瀬川I 也域	が建ち並 に近い住	南西4	.5m市道		水道、ガス、下水	新桐生 1.1km			1,	の他) D, 180)		
(2)	範囲		西 150 m、	南 50				準的值	」 吏用 低層	国住宅地	!					
近 隣 地 域	標準的画地の 地域的特性		間口約	14 m		<u>17</u> ■方位北	7 m、ṭ	見模	2 . 新桐生	40 m [*] ∄	建度、形	状 長 │	<u>方形</u> :1中			
地域	地域的特性	特記	V 1		街 4.	5 m市	道	交通	北方1.	·阿 1km		法令	(60), 180)		
		事項			路			施設	t			規制				
	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	られな	いことか	ら、今	後も概念	ね現状維	持に	て推移す	るも	のと
(3) 最	最有効使用の判定	低層住宅地						(4	4)対象基	準地 :	 方位					+2.0
(5)鑑	定評価の手法	取引事例比較	去 比準価格	3		30,4	100 円/	m²	の個別	的要						
1 ' '	適用	収益還元法	収益価格	3			/ 円/	m²								
		原価法	積算価格	3			/ 円/	m²								
		開発法	開発法に	よる価格	各		/ 円/	m²								
(6)市	場の特性	同一需給圏は ない。桐生市 の住宅地との 00万円程度	は過疎化等の 北較による割	影響によ 安感や選	こり衰退傾 髪好性の強	向が進 さから	行してい 比較的§	\る為 E調に	、需要は	:弱含み	である;	が、当該	地域	は中心す	5街地	付近
` .	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の 由	自用目的が主 中心の地域で 地価格に見合 た比準価格を	あり、アパー う賃料水準か	・ト等の賃 形成され	賃貸目的の いていない	需要は 。快適	乏しくst 性を重視	竞争力 見する	のある共 住宅地域	同住宅 である	を想定 [*] ので、f	すること 信頼性の	が困	難である	ため	、土
(8)	代表			寺点 多正	標準化補正	地域要因の比			対象基準 の規準(準地 (西坡) 吐	1922	街路 交通	0.0	地街		-1.0
公規	格	桐生-12	1	≥IE	1用工工	較	比較		の規模1 (円/	m ^r i 於	1275	環境	0.0 0.0	要環	通 境	-8.0 +9.0
、公示価格を	公示価	格 30,400		9.8]	100 103.0] [100 99.3	[102.		30	,300	<u>اللہ</u> :	行政	0.0	^凹 行 その		0.0
(9)	指定基準	基地番号		寺点	標準化	地域要			対象基準	準地		の他 街路	0.0	地 街		
指から			1	多正	補正	因の比 較	比 要因 比較		の比準((円/	価格 内 が		交通 環境		域 要 環	通 堷	
がらの検討	前年指定	[基準地の価格	1	1	100	100	[1	/11/	,	- '	画地		1 J	政	
地舒			円/㎡	100 [] [] 100)				行政 の他		その	他	

(10) 年標準価格等からの検討

-1 対象基準地の検討 継続 新規

公示価格

変動率 年間

前年標準価格

- 30,800 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

価格形成要因の 変動状況 円/㎡ -1.3 % 半年間

- 一般的 相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 要 因 いる為、不動産需要は依然低迷している。
-] 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。 地 要 域 Е 因

[個別的] 個別的要因の変動は特に無い。 [要 因]

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

							1 20
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	
郵宁 証価額		8 710 000 ^{III}	1 ㎡ 4 た 11 の 価 枚				20 200 円/m²

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)	[令和 7年1月] 路線価又は倍率	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	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					

		・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・								∔⊮ւք≢	1	24	:+ ^	LATE	:11 525	
(1)		び地番並びに 					1				地積 431			法令上の規制等		
基 淮 -	「住居表示」									(m²) ()						
基準地	形状	敷地の利用の	現況	周辺の土地の利用 の状況				\$	供給 処理施 没状況	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)	範囲	東 900 m、西	i 250	m、南 7	700 m、 ゴ	200 m	標準	 的使月	 用 低層	METER THE	1					
	標準的画地の		間口名				m、規模	莫	4	00 m²科	建度、形料	以 正 7	5形			
近隣地	地域的特性 1112 旧新里		の既成住宅地域 4- 基準		 隼方位北			新川駅		_ A		(都) (70,240)				
域		特記		街 4.		. 0 m市道 交通施記 施記		之进 :	南東方			法令	♦ (70, 240)			
		事項						色設	殳							
	地域要因の 将来予測	: 旧新里村内の住 れる。	: :: 2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5						ね現状維	持にて	: 惟移する	るものと	予測さ			
(3)	最有効使用の判定	 低層住宅地						(4)		N +- 111.	<i></i>					
		取引事例比較法	比準	 価格		20,200) 円/㎡] ` (対象基準 の個別的 因		方位				0.0	
	鑑定評価の手法 D適用		収益	 ·価格		6,300) 円/㎡	1 '	Д							
		原価法	積算	 [価格		/	円/㎡									
		開発法	開発	開発法による価格			円/㎡									
(6)寸	5場の特性	同一需給圏は旧 者が中心で同一 みである。当該 市場の中心価格	需給圏 地域は	外からの流 周辺に空地	えんは少ない は、農地等も	∖。桐生市 5多く介在	は過疎化 している	と等の るもの	影響に の相対	:より衰 的な割	退傾向か 安感から	『進行し 需要は	ている為 比較的多	3. 雲要	は弱金	
)´。 言	式算価格の調整 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	自用目的が主で 見受けられるが に試算された。 は参考に留め、	戸建住 快適性	宅が中心の を重視する)地域であ! 6住宅地域で	り、土地価 であるので	格に見る 、信頼性	合う賃 生の有	料水準 る取引	゙が形成 事例よ	されてい り求めた	ないた。	め収益値	■格はや	や低位	
(8)		番号	準地	時点 修正	標準化補正	地域要 因の比	個別的 要因の		対象基準 の規準((円/	価格 内	準 交	涌	0.0 地	街路 交通	0.0 -7.5	
価を	: 1倍 : 公示価材	<u>桐生-12</u> 各				較			(円/	m) W	7=	^現 「地 +	0.0 要 因	環境 行政	+58.0 0.0 0.0	
、公示価格をした		30,400 P	g/m²			100 [146.2]	100.0	-	20	, 100	行 その	i政)他	0.0	その他		
(9) 指定 S		指定基準地番号		時点 修正	標準化	地域要 因の比 較	個別的 要因 <i>0</i> 比較		対象基準 の比準(円/	準地 価格 内 ㎡) 訴	準 交	路 通 環境	地域要因	域 交通		
指定基準地の検討	前年指定	≦基準地の価格 『 『基準地の価格	∃/m²	100			100]			置 石 その	ī地 f政)他		行政 その他		
(10) 年標準価格等が	-1 対象: -1 対象: 終終 前年標 (で) (で) (で) (で) (で) (で) (で) (で)	準価格 地が共通地点(f 地点)である場話 長標準地 材	弋表標準		で ・ で ・ で ・ で ・ で ・ で ・ で ・ で ・	一般的 医 地 域因 [要 因	」いる 」 用 新 無く	5為、 f里村 、地	不動産 に位置 価は横	需要はずる既	内でも特 依然低迷 成住宅地 ら下落傾	している	る。 り、周辺	辺環境に		
	公示価 変動率		半年間	円/n 間	n² %	要因	J									