

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8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8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8年1月] 路線価又は倍率	26,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和8年6月15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 1 3 3 2 番 6 外				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	空地		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 +3.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 32,400 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 2 0 0 ㎡程度で 7 0 0 万円程度、新築住宅の場合 2 , 0 0 0 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) 公示価格	規格とした価格	□ 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
		標準地番号										
(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										
(10) 対象基準地の検討	標準価格等	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 32,400 円 / ㎡				価格変動要因	[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。 [地域要因] 地域要因に格別の変動はないが、地域の不動産市況は安定的に推移している。地価は横這い傾向である。 [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-1 公示価格 32,400 円 / ㎡										
		変動率	年間 0.0 %	半年間 0.0 %								

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	6,690,000 円		1㎡当たりの価格	24,600 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 6日	(6) 路線 価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8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	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 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				24,600 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、需要は弱気みで推移している。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や市場動向を重視して行動すると考えられる ため、取引事例比較法による比準価格は、市場実勢を反映した価格として規範性が高いと判断される。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 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 +28.5 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 30,100 円/㎡		[99.0] 100	100 [103.0]	100 [121.0]	[103.0] 100	24,600					
(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 24,700 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 形 成	[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、不動産需要 は減退傾向。						
	-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。						

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	7,330,000 円	1㎡当たりの価格	28,100 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 8日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 8年 1月]	23,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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	所在地及び地番並びに 「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 (60, 200)	
(3) 最も有効使用の判定	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 28,100 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等から、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 +8.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 32,400 円/㎡		[100.0] 100	100 [103.0]	100 [114.5]	[102.0] 100	28,000				
(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	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 28,400 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の 状況	[一般 的要 因]	国内景気の回復基調や良好な金融環境の下、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。				
	変動率 年間 -1.1 % 半年間 %						[個 別 的 要 因]	個別的要因に特に変動はない。			

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(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	4,530,000 円		1㎡当たりの価格	18,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 7日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8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	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)			
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅が建ち並び 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) 近隣 地域	範囲	東 200 m、西 800 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 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		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り当該地域に格別の変動要因はなく現状の特性を維持すると 予測する。地価は市街化調整区域内の住宅地域であること等から、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				18,800 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 よる選好性が劣ること等から割安に取引が多い。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) 規 価 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 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 +3.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+3.0 -18.0 +24.0 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 [104.7]	[101.0] 100	18,700						
(10) 対 年 象 標 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 かの 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 19,000 円/㎡				価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 県南東部に位置する都市で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 気が劣り不動産需要は弱含みである。							
	変動率 年間 -1.1 % 半年間 %					[個 別 的] 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)-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	5,920,000 円		1㎡当たりの価格	32,700 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 8日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	27,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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	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 市道	基準方位北 6 m	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 32,700 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等から、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 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 -6.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 32,400 円/㎡		[100.0] 100	100 [103.0]	100 [98.2]	[102.0] 100	32,700						
(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 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 33,000 円/㎡		価格 形成 要因 の 状況		[一般的 要因]	国内景気の回復基調や良好な金融環境の下、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。					

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	4,130,000 円		1㎡当たりの価格	17,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 6日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8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	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 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					
	地帯的特性	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成住宅地域であり、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 		

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8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		5,930,000 円		1㎡当たりの価格	27,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 6日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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 <				

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	3,780,000 円		1㎡当たりの価格	7,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 6日	(6) 路線 価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8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	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		桐生市新里町鶴ヶ谷字下鶴谷 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 (都) (70, 240) 規制				
	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				7,800 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200～250㎡で400～800万円前後、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	近隣地域は農村部の住宅地域であり、周囲に共同住宅等はほとんど見受けられず、賃貸市場は未成熟である。このため、共同住宅を想定した収益還元法の適用は妥当性を欠くものと判断し、これを適用しなかった。需要者は居住の快適性や市場動向を重視して意思決定を行うものと考えられるので、市場実態を反映した比準価格は説得力を有するものと判断される。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	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	+2.0 +4.5 -40.5 -3.0 0.0
	みどり(県)-2													
	前年指定基準地の価格 4,800 円/㎡		[96.9] 100	100 [100.0]	100 [61.5]	[103.0] 100	7,790							
(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 7,850 円/㎡				変 動 状 況 要 因 の 成 形	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、不動産需要は減退傾向。								
	-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] 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、特段の変動は認められない。								
	変動率 年間 -0.6 % 半年間 %					個別的要 [要因] 個別的要因に変動はない。								

鑑 定 評 価 書（令和 8 年地価調査）

令和 8 年 7 月 8 日提出
桐生(県)-9 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)-9	群馬県	第 3	氏名	不動産鑑定士	前原 徹児
鑑定評価額	10,800,000 円		1 m ² 当たりの価格		29,800 円/m ²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 7日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8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 ㎡、西 25 ㎡、南 400 ㎡、北 25 ㎡				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15.0 ㎡、奥行 約 20.0 ㎡、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 ㎡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。なお地価は当分の間は 下落傾向で推移するものと予測する。								
(3)	最有効使用の判定		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8年地価調査）

令和8年7月8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		3,370,000 円		1㎡当たりの価格	3,750 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 7日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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 規制	都計外
	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成住宅地域で、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 3,750 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 標準 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 0.0	地 域 要 因	街路 -4.0
	みどり(県)-2								交通 0.0		交通 +18.0
	前年指定基準地の価格 4,800 円/㎡	[96.9] 100	100 [100.0]	100 [124.6]	[100.0] 100	3,730			環境 0.0		環境 +10.0
(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 3,870 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般 的 要 因] 県南東部に位置する都市で人口減少及び高齢化率が高いこと による地域の衰退等の要因から、全体的に不動産市場は低迷 している。	[地 域 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				
	-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			

鑑定評価書（令和8年地価調査）

令和8年7月8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	1,200,000 円		1㎡当たりの価格	5,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和8年7月1日	(4)鑑定評価日	令和8年7月3日	(6)路線価	[令和8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8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	比準価格 5,900 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	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 0.0	地域 要因	街路 -7.0
	みどり(県)-2								交通 0.0		交通 -6.5
	前年指定基準地の価格 4,800 円/㎡	[96.9] 100	100 [100.0]	100 [79.1]	[100.0] 100	5,880			環境 0.0		環境 -9.0
(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 6,100 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 -3.3 % 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	5,400,000 円	1㎡当たりの価格	27,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 8日	(6)路線価	[令和 8年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8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	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5 7 9 番 5					地積 (㎡)	200 ()	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)				
	1:1.5	住宅 W2	一般住宅を中心に店 舗併用住宅も見られ る混在地域	南西5.1m市道、 背面道	水道、 ガス、 下水	新桐生 1.1km			(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 m、北 30 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 18 m、規模		216 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 事項	幹線道路背後のやや雑然と した混在地域		街 路	基準方位北 5 . 1 m市道		交通 施設	新桐生駅 北西方1.1km		法令 規制	1 中専 (60, 180)	
	地域要因の 将来予測	一般住宅を中心に店舗併用住宅も見られる混在地域で、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 二方路		+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 27,000 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。地縁の選好性が強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5 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	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等から、対 象基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。対象基準地の主たる需要 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 規 準 価 格 と した 公 示 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 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 -4.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 30,100 円/㎡		[99.5] 100	100 [103.0]	100 [101.6]	[102.0] 100	29,200						
(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 円/㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	[一般 的 要 因]	国内景気の回復基調や良好な金融環境の下、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]	一般住宅を中心に店舗併用住宅も見られる混在地域で、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 % 半年間 %						[個 別 的 要 因]	個別的要因に特に変動はない。					

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(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	7,350,000 円	1㎡当たりの価格	30,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 6日	(6)路線価	[年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 8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	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 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	基準価格 30,000 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700～9 00万円程度、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 た基準価格を採用し、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 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 30,100 円/㎡		[99.5] 100	100 [103.0]	100 [99.3]	[102.0] 100	29,900				
(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 の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 30,400 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的] 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] 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] 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8年地価調査）

令和8年7月8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㎡当たりの価格	20,200 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 8年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 8年 7月 6日	(6)路線価	[年 1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 8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 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 7,860 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5 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 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 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 +56.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 30,100 円/㎡		[99.5] 100	100 [103.0]	100 [144.3]	[100.0] 100	20,200						
(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	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 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 20,200 円/㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の 検 討	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、地価は横這い傾向で推移している。							
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %					個別的 要 因 個別的要因の変動は特に無い。							