

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	たなか不動産鑑定士事務所
桐生(県)5-1	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 田中 聡一 印
鑑定評価額	17,900,000 円		1㎡当たりの価格	39,900 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月12日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率	34,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	倍率種別		
(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	桐生市本町六丁目六丁目371番2				地積(㎡)	448	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	商業(80,400) 防火 (その他) (100,400)									
(2) 近隣地域	範囲	東50m、西30m、南190m、北80m		標準的使用	2階建程度の低層店舗事務所併用地											
	標準的画地の形状等	間口約20.0m、奥行約25.0m、規模500㎡程度、形状ほぼ長方形		地域的特性	特記事項	街路	1.8m県道	交通施設	桐生駅 東方560m	法令規制	商業(100,400) 防火 都市機能誘導区域					
(3) 最有効使用の判定	地域要因の将来予測	市街中心部の商業地域であるが店舗の閉鎖、公共施設や飲食店への移行も見られることから、中心業種は小売から飲食店へと移行していくものと予測される。地価は弱含み傾向で推移するものと予測する。						(4) 対象基準地の個別的要因	ない							
	(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	40,700 円/㎡		収益還元法	収益価格	24,100 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市街地を中心とする商業地域及び混在住宅地域。需要者は服飾、飲食店を中心に幅広い業種の商業事業者が想定される。駐車場が確保されていない画地が多く郊外幹線道路沿いの商業地に顧客が流出しており、店舗の閉鎖が多く、土地需要は減退している。取引される価格帯にはばらつきがあり、中心となる価格帯は見出だせない状況である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は5事例を採用しており、規範性は高い。収益価格は店舗兼事務所を想定しているが、賃貸物件の需要は好転せず賃貸市場の成熟度は低いため収益の査定に不安定要素が残る。テナントビル等は少なく自己使用目的での取引が想定されるため、市場性を反映し実証的な比準価格を標準とし、収益価格を参酌して、前年標準価格等からの検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。															
(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		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				
(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	[ ]	[ ]		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					
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討			価格変動要因	[ 一般的 ]	人口減少、店舗の郊外移転等で市街地需要は大幅減退。郊外との差はなく規模確保の影響大。住宅地と同水準も散見。コロナ禍で取引減。										
	継続 新規 前年標準価格 41,400 円/㎡					[ 地域 ]	小規模飲食店としての需要はややあるものの、幅広い業種で店舗の撤退が見られる。需要は減退傾向にある。									
-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討			[ 個別的 ]	個別的要因に変動はない。												
代表標準地 標準地 基準地番号 桐生5-1 公示価格 40,700 円/㎡																
変動率 年間 -3.6% 半年間 -2.0%																

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	小河原不動産鑑定事務所		
桐生(県)5-2	群馬県	第3	氏名	小河原 健幸	印	
鑑定評価額	3,080,000 円		1㎡当たりの価格	38,000 円/㎡		

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価	[令和3年1月]	31,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	桐生市錦町一丁目1020番6「錦町1-9-12」				地積(㎡)	81	法令上の規制等	商業(80,400) 防火																
	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		(その他) (100,400)																	
(2)近隣地域	範囲	東150m、西50m、南50m、北0m			標準的使用	中層店舗事務所併用地																			
(3)最有効使用の判定	標準的画地の形状等	間口約7m、奥行約12m、規模85㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特にない	街路	13m市道	交通施設	桐生駅南方800m	法令規制	商業(100,400) 防火												
	地域要因の将来予測	桐生市役所に近い普通商業地域であり、当該地域の価格形成に影響を与える格別の変動要因はないが、繁華性は下落傾向にある。景気は依然として厳しい状況で、地価水準は現状において下落傾向にあるものと予測する。																							
(4)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	38,500 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	ない																			
(5)鑑定評価の理由	収益還元法	収益価格	23,300 円/㎡																						
(6)市場の特性	原価法	積算価格	/ 円/㎡																						
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡																						
(8)公示価格	代表標準地 標準地	標準地番号	桐生5-1	時点修正	[98.0]	100	[100.0]	100	[105.0]	100	[100.0]	38,000	内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.0	交通 +2.5	環境 -0.5	行政 0.0	その他 0.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号	桐生(県)5-1	前年指定基準地の価格	41,400 円/㎡	[96.4]	100	[100.0]	100	[105.0]	100	[100.0]	38,000	内訳	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 +3.0	交通 +2.5	環境 -0.5	行政 0.0	その他 0.0
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	38,900 円/㎡		価格変動要因の	[要 因]																	
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地	標準地	標準地番号	公示価格	円/㎡		[地 域]																	
	変動率	年間	-2.3 %	半年間	%	[個 別 的]																			

鑑定評価書 (令和3年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	神林不動産鑑定株式会社		
桐生(県)5-3	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	神林 宏明	印
鑑定評価額	4,880,000 円		1㎡当たりの価格	47,800 円/㎡		

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	39,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月11日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	桐生市末広町1166番18外「末広町2-9」				地積 (㎡)	102	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	商業 (80,400) 防火 (その他) (100,400)								
(2) 近隣地域	範囲	東100m、西300m、南150m、北50m 標準的使用 店舗住宅併用地													
	標準的画地の形状等	間口約10m、奥行約12m、規模120㎡程度、形状長方形													
	地域的特性	特記事項	街路	交通施設	桐生駅 東方370m	法令規制	商業 (100,400) 防火								
	地域要因の将来予測	中心的商業地域であるが、郊外路線商業地域へ客足が移行し、商況は依然低迷している。													
(3) 最有効使用の判定	店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		48,700 円/㎡											
	収益還元法	収益価格		24,800 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商業地域または商住混在地域。主たる需要者は個人または地元法人が中心で、中心商業地の活性化に向けた取り組みは官民挙げて推し進めており、郊外型商業SCとの競合、駐車場確保の困難性、少子高齢化、人口流出等の複合的な影響を受けながらも一部の既成商業地域には明るい兆しも見えるが、新型コロナウイルス感染拡大による景況悪化の懸念は拭えない。需要業種はまちまちで取引の中心的価格帯は見いだせない状況にある。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地は既成市街地の中心商業地に位置し、収益性を重視する商業地域であるが、賃貸市場の成熟度が低いため適正賃料は見出しにくい。よって、代表標準地との検討を踏まえ、取引事例から求められた市場の実勢を反映した比準価格を標準とし、収益価格は比較考量して、鑑定評価額を上記の通り決定した。														
(8) 公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0	
	標準地番号	桐生5-1								交通	0.0	環境	交通	-1.0	
	公示価格	40,700 円/㎡	[ 98.0 ] / 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 83.2 ]	[ 100.0 ] / 100	47,900			環境	0.0	行政	環境	-16.0	
										画地	0.0	行政	行政	0.0	
										その他	0.0	その他	その他	0.0	
(9) 指定基準地	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路		
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] / 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] / 100				交通		環境	交通		
(10) 対年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討														
	継続	新規													
	前年標準価格	49,700 円/㎡													
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討														
代表標準地	標準地														
標準地番号															
公示価格	円/㎡														
変動率	年間	-3.8 %	半年間	%											
					一般的要因	人口10万人強。かつては織物の町として栄えたが、主要産業は衰退し人口減少率は県平均を上回っている。高齢化率も高い。									
					地域要因	衰退傾向で推移している。									
					個別的要因	個別的要因に変動はない。									

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	(有)前原不動産鑑定システム	
桐生(県)5-4	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	前原 徹児 印
鑑定評価額	40,800,000 円		1㎡当たりの価格		35,300 円/㎡

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月8日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		桐生市相生町一丁目字桜塚319番13			地積(㎡)	1,156	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		近商(80,200)						
	1:1.2	店舗S1	小売店舗、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	南東25m市道	水道、下水	新桐生1.4km		(その他)						
(2)近隣地域	範囲	東195m、西170m、南60m、北0m			標準的使用	低層店舗住宅併用地								
	標準的画地の形状等	間口約30m、奥行約35m、規模1,000㎡程度、形状長方形												
	地域的特性	特記事項	複合商業施設に近接した小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域	街路	2.5m市道	交通施設	新桐生駅北方1.4km	法令規制	近商(80,200)					
	地域要因の将来予測	低層店舗等の進出が比較的多く、今後も路線商業地としての特性を維持していくものと予測する。なお地価は下落傾向が継続していく可能性を有するものと予測する。												
(3)最有効使用の判定	低層店舗住宅併用地					(4)対象基準地の個別的要因	ない							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	35,800 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	20,100 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における幹線道路沿い及びその背後の商業地域。需要者は、県内の小売店等を営む法人及び併用住宅の取得を希望する個人等である。人口減少等による地域の衰退等の影響及び隣接市立地の複合型商業施設への顧客流出による影響等から、需要は減少傾向にあり物件の市場滞留期間が長期化している。なお取引件数が少なく、市場の中心となる価格帯は見だすに難い状況にある。													
(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、駐車場等のオープンスペースが広く、建築物から得られる収益とオープンスペースとの関係が一律ではなく、土地に帰属する適正な純収益を査定することが困難な側面を有することから、収益価格は流動的で規範性がやや劣る傾向にある。よって本件においては、市場性を反映した比準価格を中心に、収益価格を関連づけ、代表標準地との均衡に留意のうえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。													
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
	標準地番号	桐生5-1					35,500		環境	交通	0.0		交通	+9.0
	公示価格	40,700 円/㎡	[98.0] 100	100 [100.0]	100 [112.2]	100		画地	環境	0.0	環境	-1.0		
								行政	行政	0.0	行政	+5.0		
								その他	その他	0.0	その他	0.0		
(9)指定からの検討	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路		地域要因	街路	
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			環境	交通			交通	
								画地	環境		環境			
								行政	行政		行政			
								その他	その他		その他			
(10)対年の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	前年標準価格	35,800 円/㎡	[要因] 一般的 景気後退及び人口減少による地域の衰退等の要因から、全体的に不動産市場は低迷している。								
	-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	-1.4%	半年間	%	[要因] 地域 中心部に比較的近い路線商業地域であり、店舗等の進出も比較的多いものの、不動産需要はやや弱含みである。								
						[要因] 個別的 個別的的要因に変動はない								

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
桐生(県)5-5	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 長壁 治 印
鑑定評価額	7,740,000 円	1㎡当たりの価格	22,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月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	桐生市新里町武井字鎮守703番9外				地積 (㎡)	338	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	店舗兼住宅 S2	店舗、営業所を中心に住宅等が混在する路線商業地域	北15.5m県道	水道	新里 180m		(その他)			
(2) 近隣地域	範囲	東 550 m、西 900 m、南 30 m、北 50 m				標準の使用	低層店舗住宅併用地				
	標準的画地の形状等	間口約 15 m、奥行約 20 m、規模 300㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	地域的特性	特記事項	桐生市新里町地区の中心的商業地域	街路	15.5m県道	交通施設	新里駅 北東方180m	法令規制	(都) (70,400)		
	地域要因の将来予測	新里町地区中心部の県道沿いの商業地域であるが、格別の変動要因はないことから、現状維持傾向が続き、また商況低迷により需要は弱含みで、加えてコロナ禍による景気減速等から地価は下落傾向で推移すると予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	低層店舗住宅併用地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	23,100 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	10,300 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	同一需給圏は桐生市（新里町地区中心）及びみどり市内の幹線道路沿いの商業地域（商・住混在地域を含む）。需要者の中心は、低層の店舗、事務所等を目的とする地元の法人、個人事業者等である。近隣地域周辺には店舗、営業所等が見られるが、集客力のある大型商業施設はあまり見られず、他市等の幹線道路沿いの商業施設への顧客流出が進行し、近隣地域の需要は弱含み。市場の取引の中心となる価格帯は、取引目的、規模等が多様化しており、把握は困難。										
(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、店舗、営業所等が建ち並び収益性を重視する地域ではあるものの、賃貸市場の成熟の程度が低く土地価格に見合う賃料水準が形成されていないため、収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は、同一需給圏内の類似地域内の取引事例から求められたもので説得力を有するものと思料する。よって、実証性の高い取引事例により求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (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	[ ]	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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 -2.0 交通 -18.5 環境 +80.0 行政 +2.0 その他 0.0
	みどり(県)5-2	[ 98.0 ]	100	100	[ 100.0 ]	22,900					
	前年指定基準地の価格	100	[ 102.0 ]	[ 146.6 ]	100						
	35,000 円/㎡										
(10) 対象標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		価格変動要因	一般的要因						
	前年標準価格	円/㎡			かつては県東毛地域の経済、文化の中心的役割を担っていたが、人口減少等により需要低迷が続く。なお、コロナ禍により景気は減速。						
	-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		地域要因							
	代表標準地 標準地	標準地番号		新里町地区随一の幹線道路沿いであるが、土地利用等に格別の変動要因はなく、需要は弱含み。							
	公示価格	円/㎡		個別的要因							
	変動率	年間	%	半年間	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	群馬土地株式会社		
桐生(県)5-7	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士	山田 智久	印
鑑定評価額	33,900,000 円		1㎡当たりの価格		34,700 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月9日	(6)路線価	[令和3年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月11日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		桐生市広沢町六丁目字田中887番1外			地積(㎡)	977	法令上の規制等						
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		準工(60,200) (その他)(70,200)						
(2)近隣地域	範囲	東700m、西300m、南50m、北100m			標準的使用	低層店舗地								
	標準的画地の形状等	間口約22m、奥行約45m、規模1,000㎡程度、形状長方形			地域的特性	特記事項	特にない		街路	26.0m国道				
	地域的要因の将来予測	郊外の国道沿いの路線商業地域であり、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	低層店舗地					(4)対象基準地の個別的要因	角地 +2.0							
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		35,300 円/㎡										
	収益還元法	収益価格		21,600 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周辺市の幹線道路沿い及びその背後に位置する商業地域。需要者の中心は県内の店舗又は事業所等を目的とする個人又は法人である。市内郊外の商業地については地価は底値に近い水準にあるが土地需要は未だ弱含みで推移していることに加え、新型コロナウイルス感染症の影響によりこのところ需給は停滞している。市場の中心となる価格帯については、取引事例が少なく取引形態も様々であることからその把握は困難である。													
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	自己使用目的の取引がほとんどであり、同一需給圏内の類似地域等から規範性の高い取引事例を収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、収益物件も散見されるが、地域の賃貸市場においては土地価格に見合う賃料を収受し得ないため、収益価格は低位に求められたと見られる。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)公示価格	代表標準地	標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	標準地番号	桐生5-1					34,600		交通	0.0	交通		+25.0	環境
(9)指定基準地	指定基準地番号		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-3.0
	前年指定基準地の価格								交通	0.0	交通		+25.0	環境
(10)対前年標準価格の検討	-1 対象基準地の検討				価格変動状況の要因	[要因]		当市は人口減少、高齢化が県内でも特に進行しており土地需要は少なく、また、新型コロナウイルス感染症の影響で需給は停滞している。						
	継続 新規					[地域]		郊外の国道沿いの路線商業地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。						
	前年標準価格 35,600 円/㎡					[個別]		個別的要因に変動はない。						
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討													
代表標準地		標準地												
標準地番号														
公示価格		円/㎡												
変動率		年間	-2.5%	半年間	%									