

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
鑑定評価額	17,000,000 円	1㎡当たりの価格	37,900 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	31,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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	
	1:2.5	銀行RC2	店舗、銀行等が建ち並ぶ既存商業地域	南東18m県道	水道、ガス、下水	桐生560m	(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	店舗、事務所等が混在する中心商業地域	街路	1.8m県道	交通施設	桐生駅 東方560m	
	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	2階建程度の低層店舗事務所併用地				(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	38,600 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	23,700 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	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	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
	桐生5-1	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	37,900	標準化補正	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
	公示価格	38,100 円/㎡						
(9)指定からの検討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格(円/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他
	円/㎡							
(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 38,700 円/㎡		価格変動要因の	[ 要因 ]	人口減少、店舗の郊外移転、建物老朽化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。	[ 地域 ]	行政の活性化策、民間主導による地域復興等により小規模飲食店の需要を始め打ちつつある。
	-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 桐生5-1					
	変動率	年間	-2.1 %	半年間	-0.5 %			

# 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定士事務所
桐生(県)5-2	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士 長壁 治
鑑定評価額	2,960,000 円	1㎡当たりの価格	36,500 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	29,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	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	桐生市錦町一丁目1020番6「錦町1-9-12」				地積 (㎡)	81 ( )	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150m、西50m、南50m、北0m			標準的使用	低層店舗事務所併用地						
	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	中心部の幹線市道沿いの商業地域	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	市役所に近い普通商業地域で、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、繁華性は低下傾向にある。景気はコロナ禍から回復傾向にあるものの、土地需要は弱く、地価は下落傾向で推移すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層店舗事務所併用地				(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	36,900 円/㎡									
	収益還元法	収益価格	17,200 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中心部、幹線道路沿いを中心とする商業地域である。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。市街地中心部で市役所にも近いが、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、近隣地域の需要は全般的に弱含み。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、事務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、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	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 -1.5 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号	桐生5-1	[ 99.5 ] / 100	100 / [ 100.0 ]	100 / [ 104.0 ]	[ 100.0 ] / 100	36,500	標準化補正				
(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	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他		
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100	[ ]		標準化補正				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討		継続 新規	前年標準価格	37,200 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 -1.9 % 半年間 %
	変動状況											

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	群馬土地株式会社
桐生(県)5-3	群馬県	第3	氏名	不動産鑑定士 山田 智久
鑑定評価額	4,570,000 円		1㎡当たりの価格	44,800 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月7日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	38,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	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	不整形	ホテルS6	低層の小売店舗が建ち並ぶ市の中心商業地域	南西18m県道	水道、ガス、下水	桐生370m					
	1:1.2										
(3) 最有効使用の判定	範囲	東100m、西300m、南150m、北50m				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9m、奥行約11m、規模100㎡程度、形状長方形									
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	1.8m県道	交通施設	桐生駅 東方370m	法令規制 商業(100,400) 防火			
(5) 鑑定評価の手法の適用	地域要因の将来予測	中心市街地に位置する商業地域であり、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。									
	(4) 対象基準地の個別的要因	ない									
	取引事例比較法	比準価格	45,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	25,700 円/㎡								
(6) 市場の特性	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏は桐生市内に位置する商業地域。需要者は県内の店舗、事務所又は併用住宅等を目的とする個人又は法人が中心である。商業地の土地需要については新型コロナウイルス感染症の影響からは回復傾向にあるが、郊外大型店舗への顧客流出、中心部の商業地域の空洞化等は続いており、地価は未だ弱含みで推移している。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。										
	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多数収集できたことから比準価格の説得力は高いと判断される。一方、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史料する。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	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 0.0 交通 -1.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号	桐生5-1	[99.5] 100	100 [100.0]	100 [84.2]	[100.0] 100	45,000	標準化補正			
(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	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			
(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	46,100 円/㎡									
対年の検討	-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										
対年の検討	公示価格	円/㎡									
	変動率	年間 -2.8 %	半年間 %								
対年の検討	一般的要因	当市は人口減少、高齢化が県内でも特に進行しており、概して土地需要は低迷しており、地価は下落傾向で推移している。									
	地域要因	中心市街地に位置する商業地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。									
対年の検討	個別的要因	個別的要因に変動はない。									
	変動状況	価格形成要因の									

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
鑑定評価額	40,200,000 円	1㎡当たりの価格	34,800 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	1.1 倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	桐生市相生町一丁目字桜塚319番13				地積(㎡)	1,156	法令上の規制等	近商(80,200)		
	形状	敷地の利用の現況	周辺の土地の利用の状況	接面道路の状況	供給処理施設状況	主要な交通施設との接近の状況		(その他)			
	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					
(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	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。なお地価は下落縮小傾向で推移していく可能性を有するものと予測する。									
(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	35,500 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	19,000 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並びにオンラインショッピングの普及による影響等から、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いだすに困難な状況にある。										
(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	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 -1.0 交通 +9.0 環境 -4.0 行政 +5.0 その他 0.0
	標準地番号	桐生5-1					34,800				
	公示価格	38,100 円/㎡	[ 99.5 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 108.8 ]	[ 100.0 ] 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	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	35,000 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 -0.6 %	半年間 %								
	変動状況	[ 要因 ] 景気後退及び人口減少による地域の衰退等の要因から、全体的に不動産市場は低迷している。									
		[ 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。									
		[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない									

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社アイエヌ鑑定. Includes 鑑定評価額: 7,640,000 円, 1㎡当たりの価格: 22,600 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価. Includes 令和5年7月1日, 令和5年6月15日, 令和5年7月7日, 正常価格, 1.1倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (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. (2) 近隣地域: 東550m, 西900m, 南30m, 北50m. (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 23,100 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、桐生市、みどり市における幹線道路沿いの商業地域及びその背後の商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 低層事務所・店舗等も見受けられるが新規テナント需要が低迷しており. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準化補正 100. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格 34,000 円/㎡. (10) 対年の検討: 対年標準価格の検討, 変動率 年間 -0.4%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, (有)前原不動産鑑定システム. Includes details for 桐生(県)5-6, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 前原 徹児.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, [令和5年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別. Includes dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月10日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1-10) and columns. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 桐生市新宿二丁目541番7外「新宿2-2-12」. (2) 範囲: 東400m, 西500m, 南500m, 北400m. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は桐生市における幹線道路沿い及びその背後の商業地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 評価対象不動産の存する近隣地域は、自己使用目的の取引が多く商業用賃貸市場の成熟が低い地域であること及び混在住宅地域へと移行しつつあること等から、土地価格に見合う賃料徴収ができず、収益価格は低位に求められる傾向にある。 (8) 公示価格とした: 代表標準地 標準地 桐生5-1, 公示価格 38,100 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定標準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 対象標準地の検討, 前年標準価格 38,700 円/m², 変動率 年間 -1.8%, 半年間 %.

# 鑑定評価書 (令和5年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	吉澤不動産鑑定士事務所株式会社	
桐生(県)5-7	群馬県	群馬第3	氏名	不動産鑑定士	吉澤 卓
鑑定評価額	32,600,000 円		1㎡当たりの価格	33,400 円/㎡	

## 1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月10日	(6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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)													
	台形 1:2	店舗兼工場 S2	比較的規模の大きい店舗、営業所、飲食店等が立地する路線商業地域	北東26m国道、南東側道	水道、下水	新桐生 3.7km	(その他) (70, 200)													
(2) 近隣地域	範囲	東 700 m、西 300 m、南 50 m、北 100 m		標準の使用	低層店舗地															
	標準的画地の形状等	間口 約 22.0 m、奥行 約 45.0 m、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 26.0 m 国道													
	地域的要因の将来予測	郊外型店舗等を中心とした国道沿い路線商業地域であるが、特段の変動要因は認められないので、当面は現環境のまま推移すると予測される。需要の低迷から、地価は下落基調が続くものと予測される。																		
(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	33,900 円/㎡																	
	収益還元法	収益価格	19,800 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中心部及びその周辺部の商業地域と路線商業地域である。需要者は小売店、飲食店、事務所等の利用を目的とする法人や個人事業者等が想定される。郊外型店舗や事業所等を中心とする路線商業地域であるが、商圏人口の減少に加えて、大型複合商業施設等への顧客流出などの影響から需要は低迷している。近隣地域内での土地取引が少ない上、利用目的等により価格が一定していないので、需要の中心となる価格帯を把握するのは難しい。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域内は自用の店舗等が中心で、散見される賃貸物件は空店舗などから転化されたものが主体のため、収益性に特化した賃貸物件に係る市場成熟度は低い。そのため土地価格に相応する賃料水準の形成力が弱いので、収益価格は低位に試算された。比準価格は多数の取引事例に基づいて求められたため実証性が高いと判断される。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、更に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	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 0.0	行政 0.0	その他 0.0	地域要因	街路 -3.0	交通 +24.5	環境 -8.5	行政 +5.0	その他 0.0
	桐生5-1	[ 99.5 ] / 100	100 / [ 100.0 ]	100 / [ 116.0 ]	[ 102.0 ] / 100	33,300	内訳	標準化補正	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 +24.5	環境 -8.5	行政 +5.0	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	交通	環境	画地	行政	その他	地域要因	街路	交通	環境	行政	その他
	前年指定基準地の価格	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100	[ ]	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
(10) 対年標準価格等の前	-1 対象基準地の検討	継続 新規		価格変動状況	[ 要因 ]		[ 一般的 ] 県南東部の中心都市。市域の大半が山地のため可住地面積が少ない。人口減と高齢化が高水準で推移しており、土地需要は停滞している。													
	前年標準価格	34,000 円/㎡			[ 地域 ]		[ 地域 ] 市域南東部に位置する国道沿いの路線商業地域であるが、需要の復調の動きは弱い。近隣地域における特段の変動要因は認められない。													
	-2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討	代表標準地 標準地		[ 個別的要因 ]		[ 個別的要因 ] 個別的要因に変動はない。														
	代表標準地 標準地	標準地番号		[ ]		[ ]														
	公示価格	円/㎡		[ ]		[ ]														
	変動率	年間	-1.8 %	半年間	%															