

| | | | | |
|---------|-------------|--------|----------|--------------|
| 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6年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和6年7月5日 | (6)路線価 | [令和6年1月] 路線価又は倍率 | 26,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和6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110m、西100m、南30m、北50m | | | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約12m、奥行約17m、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6.3m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、やや下落傾向から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が周辺の小規模な分譲住宅や新興住宅地域との競合もあり需要はやや弱みである。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、代表標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 | 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 +3.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 公示価格 | 32,500 円/㎡ | [99.7] 100 | 100 [103.0] | 100 [100.0] | [103.0] 100 | 32,400 | | | | |
| (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 | [] 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 | | 価格変動要因 | [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。 | | | | | |
| | 前年標準価格 | 32,500 円/㎡ | | | | 地域要因に格別の変動はないが、周辺の小規模な分譲住宅や新興住宅地域との競合もあり需要は弱みで、地価はやや下落傾向である。 | | | | | |
| | -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 | | | 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| | 標準地番号 | 桐生-1 | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 32,500 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -0.3 % | 半年間 | -0.3 % | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6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)-2 | 群馬県 | 群馬第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 吉澤 卓 |
| 鑑定評価額 | 6,750,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 24,800 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|---------|----------|-------|
| (1)価格時点 | 令和6年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和6年7月8日 | (6)路線価 | [令和6年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和6年6月17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 | 桐生市梅田町一丁目中道426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 1住居 (60, 200) 規制 | | | | | | | |
| | 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あり、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。高齢化と人口減から需要が弱いので、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 | 24,800 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、需要は弱みで推移している。需要の中心となる価格帯は、土地が400～800万円程度、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 | 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 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| | 桐生-12 | 桐生-12 | [99.3] / 100 | 100 / [103.0] | 100 / [122.9] | [103.0] / 100 | 24,800 | 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 |
| (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 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] / 100 | 100 / [] | 100 / [] | [] / 100 | [] | 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 | |
| (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 | 25,000 円/㎡ | | | | 価格変動要因の | [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 | -0.8 % | 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 | 7,520,000 円 | | 1 m ² 当たりの価格 | | 28,800 円/m ² |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|-----------------|-----------|----------------|---------|--------------|-------------------------|
| (1) 価格時点 | 令和 6 年 7 月 1 日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 5 日 | (6) 路線価 | [令和 6 年 1 月] | 23,000 円/m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 6 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 (m ²) | 261 | 法令上の規制等 | 準工 (60, 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 | 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 m ² 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 | 桐生駅 北東方 2.3km | 法令 | 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 | 28,800 円/m ² | | | | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/m ² | | | | | | | | | | | | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/m ² | | | | | | | | | | | | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/m ² | | | | | | | | | | | | |
| (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 30 代から 40 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同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、700~800 万円程度、新築戸建住宅で 2,000 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 | 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/m ²) | 内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 行政 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| | 桐生-1 | 32,500 円/m ² | [99.8] 100 | [100] [103.0] | [100] [111.3] | [102.0] 100 | 28,900 | | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 行政 +3.0 | 行政 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/m ²) | 内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 行政 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] 100 | [100] | [] | [] | [] | | 街路 0.0 | 交通 0.0 | 環境 0.0 | 画地 行政 +3.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | |
| (10) 対象標準地の前 | -1 対象基準地の検討 | 継続 | 新規 | 価格変動状況要因 | 一般的 | 新型コロナウイルス感染症拡大による一時的な停滞から落ち着きを取り戻しつつあるが未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がある。 | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 29,400 円/m ² | | | 地域 | 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。 | | | | | | | | | |
| | -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 | 個別的要因に特に変動はない。 | | | | | | | | | | |
| | 標準地番号 | 公示価格 | 円/m ² | 変動率 | 年間 -2.0 % 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 | 4,630,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 19,200 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|--------|---------------------|------|
| (1)価格時点 | 令和6年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和6年7月8日 | (6)路線価 | [令和6年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和6年6月14日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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) (その他) | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東200m、西800m、南100m、北200m | | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約13.0m、奥行約19.0m、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3.5m市道 | 交通施設 | 桐生駅北西方1.6km | 法令「調区」(70,200) 規制 | | | |
| | 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 | 19,200 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及びみどり市の住宅地域。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嗜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区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 | 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 | | | |
| (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 | 0.0 | 地域要因 | 街路交通環境行政その他 |
| | 太田(県)-4 前年指定基準地の価格 | [100.0] | 100 | [101.8] | [101.0] | 19,300 | 100 | | 0.0 | | 0.0 |
| (10) 対象標準地の前 | -1 対象基準地の検討 | 継続 | 新規 | 前年標準価格 | 19,400 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 | -1.0 % | 半年間 | % | | | | | | |
| | 変動状況 | [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。 [地域] 市街化調整区域内の郊外の既成住宅地域であり、相対的に人気劣り不動産需要は弱含みである。 [個別] 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 | 6,030,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 33,300 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|-----------------|----------|----------------|--------|--------------|------------|
| (1)価格時点 | 令和 6 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 5 日 | (6)路線価 | [令和 6 年 1 月] | 27,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 6 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 | 1 住居 (60, 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 | 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 | 標準方位北 6 m | 交通 | 桐生駅 南西方 1.2km | 法令 | 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 | 33,300 円/㎡ | | | | 内訳 | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | 0.0 | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | / 円/㎡ | | | | | 交通 | 0.0 | 環境 | -8.0 | 行政 | 0.0 | |
| | 原価法 | 積算価格 | / 円/㎡ | | | | | 画地 | +3.0 | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | |
| | 開発法 | 開発法による価格 | / 円/㎡ | | | その他 | | 0.0 | | | | | | |
| (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 30 代から 40 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同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、600~700 万円程度、新築戸建住宅で 2,000 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 | 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 | |
| | 桐生-1 | [99.8] | 100 | 100 | [102.0] | 33,400 | | 交通 | 0.0 | 環境 | -8.0 | 行政 | 0.0 | |
| (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 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | 0.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | | | 交通 | 0.0 | 環境 | -8.0 | 行政 | 0.0 | |
| (10) 対象基準地の前年の標準価格等の検討 | -1 対象基準地の検討 | 継続 新規 | | | | | | | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 33,700 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 | -1.2 % | 半年間 | % | [要因] 一般的 [要因] 新型コロナウイルス感染症拡大による一時的な停滞から落ち着きを取り戻しつつあるが未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がある。 | | | | | | [要因] 個別的要因に特に変動はない。 | | |

鑑定評価書 (令和 6 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)-6 | 群馬県 | 第 3 | 氏名 | 不動産鑑定士 山田 智久 |
| 鑑定評価額 | 4,320,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 18,700 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|--------------|----------|-------------|--------|-----------------------|-------|
| (1)価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 6年 7月 5日 | (6)路線価 | [令和 6年 1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 6年 6月 11日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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 | 準工 (60, 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) | | | |
| | 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 | | | | | |
| (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 | 特にない | 街路 | 基準方位 北 5.5m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 | 郊外に位置する混在住宅地域であり、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 | +3.0 | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 18,700 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郊外の住宅地域で、需要者は桐生市及び周辺市に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が中心である。市内における二極化傾向から、利便性の劣る郊外では衰退傾向が著しく需給は停滞している。市場の中心となる価格帯は土地は 4 0 0 万円から 8 0 0 万円程度、新築の戸建住宅は 2 , 0 0 0 万円未満が多い。 | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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、近隣地域は自己使用目的の取引がほとんどであり、基準地の規模からも収益物件の想定が困難なことから収益還元法は適用しない。よって、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理由。 | | | | | | | | | | |
| (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 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 -5.5 環境 +76.0 行政 0.0 その他 0.0 |
| | 桐生-12 | [99.3] | 100 | 100 | [103.0] | 18,700 | | | | | |
| | 公示価格 30,700 円/㎡ | 100 | [103.0] | [163.0] | 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 | 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 | [] | | | | | | |
| | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | | | | | |
| (10) 対年標準価格の検討 | -1 対象基準地の検討 | 継続 新規 | | 価格変動状況 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、概して土地需要の低迷は継続しており、地価は下落傾向で推移している。 | | | | | |
| | 前年標準価格 | 19,100 円/㎡ | | | | [地域] 郊外の過疎化が進行している混在住宅地域であり、街路、環境、行政的要因等の地域要因に変動はない。 | | | | | |
| | -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] 個別的的要因に変動はない。 | | | | | |
| | 標準地番号 | 標準地 | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -2.1 % | 半年間 | % | | | | | | |

| | | | | |
|---------|-------------|--------|----------|--------------|
| 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)-7 | 群馬県 | 第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 山田 智久 |
| 鑑定評価額 | 6,020,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 27,600 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|--------|---------------------|------|
| (1)価格時点 | 令和6年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和6年7月5日 | (6)路線価 | [令和6年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和6年6月11日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 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 | 桐生市境野町七丁目1819番32 | | | | 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) (その他) | | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東100m、西700m、南300m、北100m | | 標準的使用 | 低層住宅地 | | | | | | | | | |
| (3) 最有効使用の判定 | 標準的画地の形状等 | 間口約11m、奥行約20m、規模220㎡程度、形状長方形 | | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 特にない | | | | | | | |
| | 地域的要因の将来予測 | 郊外に位置する混在住宅地域であり、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。 | | | | | | | | | | | | |
| | (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 | 27,600 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郊外の住宅地域で、需要者は桐生市及び周辺市に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が中心である。市内における二極化傾向から、利便性の劣る郊外にあっては需給は停滞している。市場の中心となる価格帯は土地は500万円から800万円程度、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 | 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、近隣地域は自己使用目的の取引がほとんどであり、基準地の規模からも収益物件の想定が困難なことから収益還元法は適用しない。よって、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理由。 | | | | | | | | | | | | | |
| (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 |
| | 公示価格 | 桐生-12 | [99.3] | 100 | 100 | [103.0] | 27,600 | 内訳 | 交通 | 0.0 | 環境 | 交通 | +6.5 | |
| (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 | 環境 | 0.0 | 行政 | 環境 | +7.0 | |
| | 前年指定基準地の価格 | [] | 100 | 100 | [] | [] | 内訳 | 行政 | 画地 | +3.0 | その他 | 行政 | 0.0 | |
| (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 | 27,800 円/㎡ | | 価格変動状況 要因 | [要 因] [地 域 要 因] [個 別 的 要 因] | [要 因] [地 域 要 因] [個 別 的 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/㎡ | | | [要 因] [地 域 要 因] [個 別 的 要 因] | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -0.7 % | 半年間 | % | [要 因] [地 域 要 因] [個 別 的 要 因] | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6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)-8 | 群馬県 | 群馬第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 吉澤 卓 |
| 鑑定評価額 | 9,570,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 26,800 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|--------|----------|------|
| (1)価格時点 | 令和6年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和6年7月8日 | (6)路線価 | [令和6年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和6年6月17日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 1.3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 | 桐生市相生町三丁目字梅檀木383番3外 | | | | 地積 (㎡) | 357 () | 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) | | | | |
| | 台形 1:2 | 住宅 S2 | 一般住宅が建ち並ぶ運動公園に近い住宅地域 | 北東5m市道 | 水道、ガス、下水 | 相老 1.8km | (その他) | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 0 m、西 150 m、南 50 m、北 150 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 5 m市道 | 交通 相老駅 北西方1.8km | 法令 1中専 (60,200) 規制 | | | | |
| | 地域要因の将来予測 | 運動公園に隣接した郊外住宅地域であり、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。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 +1.0 | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 26,800 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 10,400 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。運動公園に隣接した閑静な郊外住宅地域であるが、街路条件に劣ることなどから農地利用に留まる土地も多く、整然性に欠けるため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400～800万円程度、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 | 近隣地域内には共同住宅も見られるが、土地価格に相応する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ており信頼性は低い。主たる需要者は快適性と市場動向を重視して行動すると考えられるので、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、収益価格は参考に留め、比準価格を重視のうえ、代表標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 | 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 -2.0 |
| | 桐生-12 | | | | | 26,800 | 内訳 | 交通 0.0 | 環境 +12.0 | 行政 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 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 |
| | 前年指定基準地の価格 | | | | | | 内訳 | 交通 0.0 | 環境 +12.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 |
| (10) 対年標準価格等の前 | -1 対象基準地の検討 | | 価格変動要因の | [一般的] 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] 運動公園に隣接した住宅地域であるが、街路条件に劣るため周囲には農地利用も多い。近隣地域における特段の変動要因は認められない。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 27,100 円/㎡ | | | [個別的] 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 | 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 -1.1 % | 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 | 11,100,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 30,500 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|----------|---------|---------------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和6年7月1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和6年7月8日 | (6) 路線価 | [令和6年1月] 路線価又は倍率 | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和6年6月14日 | (5) 価格の種類 | 正常価格 | | 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 | 桐生市相生町五丁目字間々通121番13 | | | | 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 | | | |
| | 1.2:1 | 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 | 1 中専(60, 200) (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4m市道 | 交通施設 | 相老駅南方300m | 法令 1 中専(60, 160) 規制 | |
| | 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が継続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 | +3.0 | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 31,000 円/㎡ | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 9,740 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及びみどり市の住宅地域。需要者は本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。 | | | | | | | | |
| (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 標準地番号 | 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) 対年の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 30,900 円/㎡ | | | 価格変動要因の | [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 30,700 円/㎡ | | | | [地域] 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 -1.3 % 半年間 -0.7 % | | | | [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)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 | 3,590,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 4,000 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|---------|----------|------|
| (1)価格時点 | 令和6年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和6年7月8日 | (6)路線価 | [令和6年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和6年6月14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 | 桐生市黒保根町下田沢字上西ノ原836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 | | | | | | |
| | 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 | 都計外 (その他) | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東100m、西100m、南400m、北600m | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約25.0m、奥行約30.0m、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8.5m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 | | | | | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 4,000 円/㎡ | | | 0.0 | | | | | | |
| | 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 | 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 | | [] | 100 | 100 | [] | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | 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 | |
| | みどり(県)-2 | | | | | | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | [97.1] | 100 | 100 | [100.0] | | | | | | | |
| | 5,100 円/㎡ | 100 | [100.0] | [123.5] | 100 | 4,010 | | | | | | |
| (10)対年の検討 | -1 対象基準地の検討 | 継続 | 新規 | 価格変動要因の | [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。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 | 4,150 円/㎡ | | | [地域] | 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。 | | | | | | |
| | -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] | 個別的的要因に変動はない | | | | | | |
| | 標準地番号 | 標準地 | 標準地 | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -3.6 % | 半年間 | % | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6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 1,280,000 円 and 6,300 円/m² values.

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 dates like 令和6年7月1日 and 令和6年7月5日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1-10) and multiple columns. Contains detailed text about land location (桐生市黒保根町水沼字寄居103番1), area (203 m²), and price determination factors.

| | | | | | |
|----------|--------------|--------|----------|-------------------|-------|
| 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㎡当たりの価格 | 29,100 円/㎡ | |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|-------------|--------------|-----------|-------------|---------|------------|-------|
| (1) 価格時点 | 令和 6年 7月 1日 | (4) 鑑定評価日 | 令和 6年 7月 5日 | (6) 路線価 | [令和 6年 1月] | 円/㎡ |
| (2) 実地調査日 | 令和 6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 | | | | |
| | 2:1 | 住宅 W1 | 一般住宅が建ち並び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 | 1 中専 (60, 200) (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 | | | | | |
| | 地域的要因の将来予測 | 中規模の一般住宅が建ち並び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 | 29,100 円/㎡ | | | | | | | |
| | 収益還元法 | 収益価格 | 8,640 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 30 代から 40 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 600 ~ 800 万円程度、新築戸建住宅で 2,000 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 | 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 +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 30,700 円/㎡ | [99.3] 100 | 100 [103.0] | 100 [104.2] | [102.0] 100 | 29,000 | 標準化補正 | | | |
| (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 | 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) 対象基準地の検討 | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | 価格変動状況 形成要因 | [要因] 新型コロナウイルス感染症拡大による一時的な停滞から落ち着きを取り戻しつつあるが未だ弱含み傾向の地域も存し地域毎に濃淡がある。 | | | | | | |
| | 前年標準価格 29,300 円/㎡ | | | [地域] 中規模の一般住宅が建ち並び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。 | | | | | | |
| | -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 標準地 公示価格 円/㎡ | | | [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 % | | | | | | | | | | |

| | | | | | |
|----------|-------------|--------|----------|----------|------------|
| 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)-13 | 群馬県 | 第3 | 氏名 | 山田 智久 | |
| 鑑定評価額 | 7,550,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | | 30,800 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|--------|----------|------|
| (1)価格時点 | 令和6年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和6年7月5日 | (6)路線価 | [令和6年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和6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 | | 桐生市相生町一丁目字杉ノ下55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) (その他) (60,180) | | | | | | |
| | 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 | | | | | | | | |
| (2)近隣地域 | 範囲 | 東50m、西150m、南50m、北50m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | 間口約14m、奥行約17m、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4.5m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 | 渡良瀬川に近い戸建住宅を中心とする住宅地域であり、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 | 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 | 30,800 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内の住宅地域で、特に渡良瀬川の西側エリアに強い代替関係が認められる。需要者は桐生市及び周辺市に居住する自己所有を目的とする勤労者世帯が中心である。当市は人口減少等の影響により全般的に需要は低調に推移しているが、当該エリア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600万円から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 | 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、近隣地域は自己使用目的の取引がほとんどであり、基準地の規模からも収益物件の想定が困難なことから収益還元法は適用しない。よって、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 | 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 |
| | 桐生-12 | 公示価格 | [99.3] | 100 | 100 | [102.0] | 30,700 | | 環境 | 0.0 | 交通 | | -8.0 | 環境 |
| | 30,700 円/㎡ | 100 | [103.0] | [98.4] | 100 | | | 画地 | +3.0 | 行政 | 0.0 | 行政 | 0.0 | |
| | | | | | | | | その他 | 0.0 | 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 | [] | 100 | 100 | [] | | | 環境 | | 交通 | | | 環境 | |
| | 円/㎡ | 100 | [] | [] | 100 | | | 画地 | | 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 | | 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、概して土地需要の低迷は継続しており、地価は下落傾向で推移している。 | | | | | | | | |
| | 継続 新規 | | | [地域] | | 中心市街地外縁部の一般住宅を中心とした住宅地域であり、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 31,300 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 | 標準地 | | | | | | | | | | | | |
| | 公示価格 | 円/㎡ | | | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 | -1.6 % | 半年間 | % | | | | | | | | | |

鑑定評価書 (令和6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, 群馬土地株式会社. Includes 鑑定評価額: 8,750,000 円, 1㎡当たりの価格: 20,300 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6年7月1日, 令和6年6月11日, 更地としての鑑定評価, 令和6年7月5日, 正常価格, 令和6年1月, 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) 所在地: 桐生市新里町新川字宿東3664番1. (2) 範囲: 東900m, 西250m, 南700m, 北200m. (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 20,300 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は桐生市及びみどり市郊外の住宅地域で... (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... (8) 公示価格: 代表標準地 桐生-12, 公示価格 30,700 円/㎡. (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格 20,400 円/㎡, 変動率 年間 -0.5%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和6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)-15 | 群馬県 | 群馬第3 | 氏名 | 不動産鑑定士 | 吉澤 卓 |
| 鑑定評価額 | 3,830,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | | 7,900 円/㎡ |

1 基本的事項

| | | | | | | |
|------------|------------|----------|----------|---------------------------|----------|-----|
| (1)価格時点 | 令和6年7月1日 | (4)鑑定評価日 | 令和6年7月8日 | (6)路線価 路線価又は倍率 倍率種別 | [令和6年1月] | 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和6年6月17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 | 桐生市新里町鶴ヶ谷字下鶴谷80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100m、西400m、南130m、北110m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | |
| | 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 長方形 | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位北4m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ないことから、当面は現環境のまま推移すると予測される。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 | 7,900 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、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 | 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 | 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 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 7,900 | 内訳 | 標準化補正 | 街路交通環境画地行政その他 | 0.0 | 0.0 |
| | みどり(県)-2 | [97.1] | 100 | 100 | [103.0] | 0.0 | | | | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | 5,100 円/㎡ | 100 | [100.0] | [64.6] | 100 | | | | | | |
| (10) 対年の検討 | -1 対象基準地の検討 | [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 7,950 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 | 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 | % | | | | | | | |