

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (長野原(県)-1), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第2), 業者名 (株式会社 南陽舎), 氏名 (長谷川 玄), 鑑定評価額 (1,920,000 円), 1㎡当たりの価格 (12,700 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和4年7月10日), (6)路線価 (令和4年1月), (2)実地調査日 (令和4年6月24日), (5)価格の種類 (正常価格), (7)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

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (吾妻郡長野原町大字長野原字遠西52番3), (2) 範囲 (東50m, 西50m, 南50m, 北80m), (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 (方位角地 +2.0, 方角地 +1.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 12,700 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は吾妻郡及びその周辺市町村の住宅地域である), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (長野原町内での土地取引は自用目的が中心である), (8) 公示価格 (11,500 円/㎡), (9) 指定基準地 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の前年標準価格 (13,000 円/㎡) and 変動率 (-2.3%)

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (長野原(県)-2), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第2), 業者名 (株式会社 南陽舎), 氏名 (長谷川 玄), 鑑定評価額 (4,690,000 円), 1㎡当たりの価格 (4,230 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1) 価格時点 (令和4年7月1日), (4) 鑑定評価日 (令和4年7月10日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年6月24日), (5) 価格の種類 (正常価格), (6) 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

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (吾妻郡長野原町大字心桑字田通原1543番18), (2) 標準的画地の形状等 (間口約40m, 奥行約35.0m), (3) 最有効使用の判定 (農家住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (方位二方路 +2.0), (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 (同一需給圏は長野原町及びその周辺市町村の農家住宅を中心とする住宅地域である), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (長野原町内での土地取引は自用目的が中心である), (8) 公示価格 (3,750 円/㎡), (9) 指定基準地 (7,550 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格 (4,300 円/㎡) and 変動率 (-1.6%)