



鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年 7月 13日提出  
高崎(県)9-2 宅地-1

Table with 5 columns: 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. Values: 高崎(県)9-2, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 石川 健太郎

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 620,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 21,600 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. Values: 令和4年7月1日, 令和4年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月10日, 正常価格, [令和4年1月] 路線価又は倍率 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 高崎市西横手町351番1. (2) 近隣地域: ①範囲 東200m, 西80m, 南70m, 北580m. (3) 最有効使用の判定: 工場地. (4) 対象基準地の個別的要因: 四方路 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 21,600 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は県全域の工業団地等を含む工業地域の圏域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 高崎市のみならず、工業団地を中心とした工業地域においては、自用目的での取引が中心であり、工場の賃貸市場の成熟の程度は低い. (8) 公示価格: ①代表標準地 標準地番号, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の規準価格(円/㎡), ⑦内訳, ⑧標準化補正. (9) 指定基準地からの検討: ①指定基準地番号 高崎(県)9-1, ②時点修正, ③標準化補正, ④地域要因の比較, ⑤個別的要因の比較, ⑥対象基準地の比準価格(円/㎡), ⑦内訳, ⑧標準化補正. (10) 対象基準地の前年標準価格等の前: ①-1 対象基準地の検討, ②変動率 年間 +0.9%, 半年間 %.