

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (伊勢崎(県)9-1), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第1), 業者名 (一般財団法人日本不動産研究所前橋支所), 氏名 (不動産鑑定士 原 孝幸), 鑑定評価額 (48,200,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,500 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11日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年6月21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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (伊勢崎市八斗島町字北孫山722番1外), (2) 近隣地域の特性 (工場等が建ち並ぶ工業地域), (3) 最有効使用の判定 (工場地), (4) 対象基準地の個別的要因 (三方路形状), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 20,500 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は群馬県を中心とする首都圏内陸型の工業地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (自社工場が多い地域で自己使用目的での取引が中心), (8) 公示価格 (20,700 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格 20,400 円/㎡)