

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (川場(県)-1), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第1), 業者名 (吉澤不動産鑑定士事務所株式会社), 氏名 (吉澤 卓), 鑑定評価額 (4,140,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,400 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8日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年6月17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 justification table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (利根郡川場村大字谷地字中原1934番4), (2) 範囲 (東40m, 西50m, 南170m, 北150m), (3) 標準画地の形状等 (間口約17.5m, 奥行約20.5m), (4) 地域特性 (特記事項: 公共施設に比較的近く), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 11,400 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は川場村と沼田市を含む), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域は戸建住宅や農家住宅等が主体), (8) 公示価格 (標準地番号 沼田-3, 公示価格 17,400 円/㎡), (9) 指定基準地 (指定基準地番号 沼田(県)-5, 前年指定基準地の価格 17,600 円/㎡), (10) 対象基準地の検討 (1-1 対象基準地の検討, 1-2 基準地が共通地点)

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes 川場(県)-2, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 吉澤 卓. Also includes 鑑定評価額 5,900,000 円 and 1㎡当たりの価格 7,350 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 dates like 令和4年7月1日 and 令和4年6月17日, and price type 正常価格.

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: 利根郡川場村大字谷地字富士平1124番1外. (2) ①範囲: 東30m, 西50m, 南100m, 北200m. ②標準的使用: 農家住宅地. (3) ⑤地域要因の将来予測: 農地の間に農家住宅や民宿等が散在する山間部の農村住宅地域で、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不動産需要が減退しているため、地価は下落基調で推移すると予測される。 (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 7,350 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は川場村と沼田市を含む利根沼田地域一円の住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は山間部に位置する農家住宅等が主体の農村住宅地域であるが、人口減と高齢化の影響から賃貸需要が見込めないものと判断されるため収益還元法は適用しなかった。 (8) 公示価格: 17,400 円/㎡. (9) 指定基準地: 17,600 円/㎡. (10) 対象基準地の前年標準価格等の前年標準価格: 7,400 円/㎡. Includes detailed breakdown of price changes and regional factors.