

鑑定評価書 (令和4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. 板倉(県)-1, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 坂村 光昭. 鑑定評価額: 5,030,000 円, 1㎡当たりの価格: 21,300 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, (7)令和4年1月路線価又は倍率, (8)倍率種類. Values include dates and '正常価格', '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: 邑楽郡板倉町大字板倉4212番5. (2) 近隣地域: 東150m, 西350m, 南200m, 北300m. (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 21,300 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、板倉町及び周辺市町の圏域に位置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: 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。 (8) 公示価格: 代表標準地 群馬千代田-1, 公示価格 20,700 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討: ①-1 対象基準地の検討, ②変動率 年間 -1.4%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和4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. 板倉(県)-2, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 坂村 光昭. 鑑定評価額: 6,240,000 円, 1㎡当たりの価格: 12,600 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, [令和4年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 sections: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)近隣地域, (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用, (6)市場の特性, (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8)公示価格とした, (9)指定基準地からの検討, (10)対年標準価格等の前年標準価格の検討

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (板倉(県)-3), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第3), 業者名 (株式会社アイエヌ鑑定), 氏名 (坂村 光昭), 鑑定評価額 (5,340,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,800 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15日), (5) 価格の種類 (正常価格), (7) 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 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (邑楽郡板倉町大字岩田字北通967番1), (2) 近隣地域 (東300m, 西200m, 南0m, 北150m), (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 17,800 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、板倉町及び周辺市町の圏域に位置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 (住宅地として利便性が良く周辺には共同住宅も見られるが、賃貸市場では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はやや低位に試算された。), (8) 公示価格 (群馬千代田-1, 20,700 円/㎡), (9) 指定からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対年標準価格等の前 (対年標準価格 18,100 円/㎡, 変動率 -1.7%)