

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. Includes 明和(県)-1, 群馬県, 第3, 氏名, 不動産鑑定士 坂村 光昭. 鑑定評価額: 5,520,000 円, 1㎡当たりの価格: 27,200 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, 円/㎡. Includes 令和4年7月1日, 令和4年7月10日, 令和4年6月15日, 正常価格, 1.1倍

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: 邑楽郡明和町新里669番3. (2) ①範囲: 東150m, 西250m, 南100m, 北350m. (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: 方位角地 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 27,200 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、明和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) 公示価格とした: 28,200 円/㎡. (9) 指定基準地からの検討: 前年指定基準地の価格. (10) 対象基準地の前年の検討: ①-1 対象基準地の検討, ②変動率 年間 -0.4%, 半年間 %.

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (明和(県)-2), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第3), 業者名 (氏名), 港共同鑑定株式会社 群馬支所, 不動産鑑定士. 鑑定評価額: 4,920,000 円, 1㎡当たりの価格: 26,900 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7日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年4月8日), (5) 価格の種類 (正常価格), 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), 倍率種別

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (邑楽郡明和町中谷70番8), (2) 近隣地域の特性 (東250m, 西50m, 南200m, 北200m), (3) 最有効使用の判定 (標準的使用と同じ), (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 26,900 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、明和町内住宅地域および館林市郊外と同市を中心とした周辺町の住宅地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (評価対象不動産は既成市街地の成熟した住宅地域に存し...), (8) 公示価格 (28,200 円/㎡), (9) 指定からの検討 (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 27,100 円/㎡)

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, 港共同鑑定株式会社 群馬支所. Includes 鑑定評価額: 6,220,000 円 and 1㎡当たりの価格: 15,700 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) 路線価又は倍率, (8) 倍率種別.

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, (2) ①範囲, (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) 対象基準地の前年標準価格等か.