

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, (有)今牧不動産鑑定. Values include 下條(県)-1, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 今牧 一宏.

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 include 令和4年7月1日, 令和4年6月17日, 更地としての鑑定評価, 令和4年7月11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 table with 10 rows. (1) 所在地: 下伊那郡下條村陽阜597番3. (2) 近隣地域: 東0m, 西150m, 南50m, 北50m. (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: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 5,230 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は下條村内の比較的利便性の高い住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 人口の少ない山間農村部の集落を中心とする住宅地域であり. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格 (円/m²), 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因, 街路交通環境行政その他. (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, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格 (円/m²), 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他, 地域要因, 街路交通環境行政その他. (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討: -1 対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 5,340 円/m², -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/m², 変動率 年間 -2.1% 半年間 %.