

鑑定評価書 (令和5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, 合同会社齋藤不動産鑑定. Includes values like 木島平(県)-1, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 齋藤 隆.

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5年1月] 路線価又は倍率, 円/m². Includes values like 令和5年7月1日, 令和5年7月12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 (1-10) and multiple columns. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: 下高井郡木島平村大字住郷字北原1491番3. (2) 範囲: 東120m, 西100m, 南200m, 北120m. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (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 4,760 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は村内及び隣接市町村の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は村内の集落内住宅地の取引事例より試算しており. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準地番号, 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), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 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), 内訳, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対象基準地の検討: -1 対象基準地の検討 (継続 新規), 前年標準価格 4,840 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 -1.7%, 半年間 %).