

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (みどり(県)5-1), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第3), 業者名 (有限会社 津久井不動産鑑定), 氏名 (津久井 伸昭). Below it, a summary row: 鑑定評価額 (64,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (26,800 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8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 reasoning table with 10 rows. (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (みどり市笠懸町鹿3108番外), (2) 範囲 (東710m, 西400m, 南50m, 北50m), (3) 標準的画地の形状等 (間口約52.5m, 奥行約78.0m), (4) 地域的特性 (特記事項: 特にない), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、みどり市及び周辺市の幹線道路沿い及びその背後に位置する商業地域...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (対象標準地の存する近隣地域は、みどり市郊外の路線商業地域で、賃貸は比較的少なく...), (8) 公示価格 (標準地番号, 公示価格, 修正率), (9) 指定基準地からの検討 (みどり(県)5-2, 前年指定基準地の価格), (10) 対象標準地の前年標準価格等の検討 (継続/新規, 変動率).

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (みどり(県)5-2), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (第3), 業者名 (群馬土地株式会社), 氏名 (山田 智久), 鑑定評価額 (32,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (34,000 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8日), (6) 路線価 (令和4年1月), (2) 実地調査日 (令和4年6月13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) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (みどり市笠懸町久宮68番34), (2) 標準的画地の形状等 (間口約30m, 奥行約33m), (3) 最有効使用の判定 (低層店舗地), (4) 対象基準地の個別的要因 (角地形状), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏はみどり市及び周辺市の幹線道路沿い及びその背後に位置する商業地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (自己使用目的の取引がほとんどであり), (8) 公示価格 (標準地), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (10) 対象基準地からの検討 (継続/新規, 変動率)

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (みどり(県)5-3), 提出先 (群馬県), 所属分科会名 (群馬第3), 業者名 (たなか不動産鑑定士事務所), 氏名 (田中 聡一), 鑑定評価額 (6,300,000 円), 1㎡当たりの価格 (28,000 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11日), (6)路線価 [令和4年1月] (1.1倍), (2)実地調査日 (令和4年6月16日), (5)価格の種類 (正常価格), (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) 所在及び地番並びに「住居表示」等 (みどり市大間々町大間々1500番2), (2) 範囲 (東50m, 西50m, 南250m, 北650m), (3) 最有効使用の判定 (4階建程度の中層店舗事務所住宅併用地), (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 28,700 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏はみどり市の市街地近郊及び郊外で幹線道路沿いを中心とする商業地域), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (比準価格は5事例を採用しており、規範性は高い), (8) 公示価格 (29,900 円/㎡), (9) 指定基準地 (34,300 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等 (28,700 円/㎡, 変動率 -2.4%)