

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年7月15日提出
南相木(県)-1 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社西入不動産鑑定事務所. Includes 南相木(県)-1, 長野県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 西入 将光.

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. Includes 令和4年7月1日, 令和4年6月15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, 1.0倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等 南佐久郡南相木村字見上3534番2. (2) 近隣地域: 範囲 東70m, 西85m, 南75m, 北120m. (3) 最有効使用の判定: 農家住宅地. (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 3,460円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は南相木村を中心に南佐久郡下に存する既存集落一帯である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は賃貸市場が未成熟な既存集落のため収益還元法を非適用とした. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 時点修正, 標準化補正. (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格 3,570円/㎡, 変動率 年間 -3.1%, 半年間 %.