

鑑定評価書（令和7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, 共信不動産鑑定(株). Includes fields for 川上(県)-1, 長野県, 長野第1, 氏名, 不動産鑑定士 宮本 吉豊.

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 dates like 令和7年7月1日 and 令和7年7月10日.

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: 南佐久郡川上村大字御所平787番1. (2) 範囲: 東60m, 西130m, 南90m, 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 9,250 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は川上村全域に及び、南牧村の一部を含む. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 古くからの東信奥地の住宅地域で賃貸共同住宅等の収益物件は皆無に等しい. (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: -1 対象基準地の検討, 前年標準価格 9,270 円/㎡, -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.