

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, 株式会社都市開発研究所伊那支社. Includes 松川町(県)-1, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 真子 浩. Also includes 鑑定評価額 3,960,000 円, 1㎡当たりの価格 9,900 円/㎡.

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5年7月1日, 令和5年7月10日, 令和5年6月15日, 正常価格, 更地としての鑑定評価, 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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 下伊那郡松川町上片桐2635番11. (2) 範囲: 東100m, 西100m, 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: 方位 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 9,900 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は松川町及び下伊那郡北部の農家住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 上片桐地区の農家住宅を中心とする地域であり. (8) 公示価格: 標準地 100 円/㎡. (9) 指定基準地の検討: 高森(県)-1, 前年指定基準地の価格 21,900 円/㎡. (10) 対年標準価格等の前か: 前年標準価格 10,000 円/㎡, 変動率 年間 -1.0%, 半年間 %.

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, 株式会社イズス・ネイチャー. Includes 7,500,000 円 and 14,000 円/m².

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.

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. Includes details on location, area, market characteristics, and price determination factors.

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (松川町(県)5-1), 提出先 (長野県), 所属分科会名 (第2), 業者名 (株式会社都市開発研究所伊那支社), 氏名 (真子 浩), 鑑定評価額 (5,160,000 円), 1㎡当たりの価格 (20,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和5年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和5年7月10日), (6)路線価 (令和5年1月), (2)実地調査日 (令和5年6月15日), (5)価格の種類 (正常価格), 倍率 (1.2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) 所在地 (下伊那郡松川町元大島1480番22), (2) 範囲 (東40m, 西20m, 南50m, 北40m), (3) 最有効使用の判定 (低層店舗住宅併用地), (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 20,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は、JR伊那大島駅周辺の既存の商業地域、及び国道、県道、主要町道沿いにある商住混在地域である。), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (近隣地域内は自用の店舗併用住宅が中心であり、賃貸物件は少なく、後継者難による空き店舗の増加、商況の衰退による収益性の低下により商業事業者向けの賃貸借市場の熟成の程度は低いことから、収益還元法の適用は断念した。), (8) 公示価格 (標準地 100 円/㎡), (9) 指定基準地 (高森(県)5-1, 前年指定基準地の価格 20,500 円/㎡), (10) 対年標準価格の検討 (変動率 年間 -2.4%, 半年間 %)