

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, 奥原不動産鑑定事務所. Row 1: 朝日(県)-1, 長野県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 奥原 清. Row 2: 鑑定評価額, 11,300,000 円, 1㎡当たりの価格, 14,000 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 dates like 令和5年7月1日 and 令和5年7月10日, and terms like 正常価格, 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: 東筑摩郡朝日村大字西洗馬字中村1666番1. (2) 範囲: 東100m, 西100m, 南40m, 北30m. (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: 台形 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 14,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、山形村及び朝日村の農家住宅地のほか、塩尻市洗馬地区でも代替性が認められる。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は一般住宅を中心とした既成住宅地域である。 (8) 公示価格: 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, 時点修正, 標準化補正. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 14,000 円/㎡, 変動率 年間 0.0%, 半年間 %.