

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名. Includes details like 根羽(県)-1, 長野県, 第2, 株式会社 信州不動産鑑定.

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5年7月1日 and 令和5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) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 下伊那郡根羽村2136番16. (2) 範囲: 東30m, 西20m, 南130m, 北60m. (3) 最有効使用の判定: 戸建住宅地. (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 4,270 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は根羽村内の中心部を中心とした下伊那郡南西部の山村の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 根羽村中心部の集落を中心とする山間集落地域であり、自用目的の取引を中心とする地域である. (8) 公示価格: 標準地 標準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡). (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の標準価格 (円/㎡). (10) 対象標準地等の前年標準価格等の前年標準価格: 4,370 円/㎡. 変動率: 年間 -2.3%, 半年間 %.