

鑑定評価書 (令和6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, 株式会社広部不動産鑑定. Includes details for 上松(県)-1, 長野県, 長野第2, 氏名, 不動産鑑定士 広部 紘行.

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6年7月1日 and 令和6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: 木曾郡上松町大字上松1769番4. (2) 範囲: 東30m, 西20m, 南70m, 北20m. (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 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は上松町内の住宅地域のほか隣接町内の住宅地域にも及ぶ. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は農家住宅・一般住宅が混在する集落地域である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 公示価格 14,700 円/m². (9) 指定からの検討: 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: 対年標準価格の検討, 変動率 年間 -3.1%, 半年間 %.