

鑑定評価書 (令和3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, (有)石川不動産鑑定士事務所. Includes details for 沼田(県)5-1, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 石川 直美.

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3年7月1日 and 令和3年6月15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: 沼田市下久屋町字下原1044番1. (2) 範囲: 東680m, 西400m, 南50m, 北50m. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗地. (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, 収益還元法, 原価法, 開発法. (6) 市場の特性: 同一需給圏は沼田市全般の既存商業地域及び幹線道路及びその背後の地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 賃貸用と自用の店舗、事務所ビル等が混在する既存の商業地域であり、収益物件も期待出来る地域である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 公示価格 48,600 円/m². (9) 指定からの検討: 指定標準地番号, 前年指定標準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格 44,000 円/m², 変動率 年間 -1.8%, 半年間 %.