



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, 一般財団法人日本不動産研究所前橋支所. Includes 玉村(県)-2, 群馬県, 群馬第1, 氏名, 不動産鑑定士 原 孝幸.

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, [令和3年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/m², 1.2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. (2) 近隣地域. (3) 最有効使用の判定. (4) 対象基準地の個別的要因. (5) 鑑定評価の手法の適用. (6) 市場の特性. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. (8) 公示価格. (9) 指定基準地. (10) 対年標準価格等の検討.

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, 株式会社サクラ不動産鑑定. Includes 玉村(県)-3, 群馬県, 第1, 氏名, 不動産鑑定士 堀口 由紀子 印.

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, [令和3年1月], 円/m². Includes 令和3年7月1日, 令和3年6月15日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月5日, 正常価格, 路線価又は倍率 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) to (10). (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 佐波郡玉村町大字上新田1770番11. (2) 範囲: 東130m, 西30m, 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 32,700 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は調整区域に存する住宅地域を中心とした町内の住宅地域一円である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は戸建住宅を中心とした住宅地域である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 伊勢崎-1, 公示価格 29,000 円/m². (9) 指定基準地からの検討: 指定基準地番号 伊勢崎(県)-3, 前年指定基準地の価格 27,100 円/m². (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 32,700 円/m², 変動率 年間 0.0%, 半年間 %.