

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, (有)石川不動産鑑定士事務所. Includes details for 中之条(県)5-1, 群馬県, 第2, 氏名, 不動産鑑定士 石川 健太郎.

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6月15日, and price type 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation details table with 10 rows. (1) 所在地: 吾妻郡中之条町大字中之条町字王子原949番3外. (2) 範囲: 東20m, 西100m, 南30m, 北40m. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗住宅併用地. (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: 同一需給圏は中之条町及び周辺町村に位置する既存商業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 低層店舗併用住宅等が建ち並ぶ既成の商業地域であるが、商況性が乏しく賃貸市場の成熟も低い地域のため収益価格は適用できなかった. (8) 公示価格: 標準地 標準地, 時点修正, 標準化補正. (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: 対象基準地の検討, 前年標準価格 28,300 円/m², 標準地が共通地点... 変動率 年間 -2.5%, 半年間 %.