

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, 株式会社陰山不動産鑑定. Values include 稲美（県）, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 有里.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 6,910,000 円, 1㎡当たりの価格, 54,400 円/㎡.

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 6 年 1 月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (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) 規格外価格とした, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 6 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (稲美 (県) -2), 提出先 (兵庫県), 所属分科会名 (兵庫第 5 分科会), 業者名 (氏名), 株式会社陰山不動産鑑定 (不動産鑑定士 陰山 有里)

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (10,900,000 円), 1㎡当たりの価格 (21,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 6 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 6 年 7 月 4 日), (6) 路線価 [令和 6 年 1 月] 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 6 年 7 月 2 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple sections: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (加古郡稲美町森安字矢辻 2 番 5 外), (2) 近隣地域 (東 115 m, 西 60 m, 南 130 m, 北 85 m), (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 (不整形 0.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 21,500 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏の範囲は概ね稲美町および隣接市町の市街化調整区域に属する住宅地域である), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (自用の戸建住宅の取引が支配的な宅地密度の低い集落地域であり), (8) 規格外の価格 (公示価格 15,500 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格 26,700 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格の検討 (前年標準価格 21,800 円/㎡)

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, 株式会社陰山不動産鑑定. Values include 稲美（県） 5-1, 兵庫県, 兵庫第5分科会, 氏名, 不動産鑑定士 陰山 有里.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 41,600,000 円, 1㎡当たりの価格, 75,000 円/㎡.

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6年1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地, (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) 規格外の標準地, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.