

鑑定評価書 (令和5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, 山陰不動産鑑定事務所. Includes details for 基準地番号 あきる野(都)-11, 提出先 東京都, 所属分科会名 多摩第6, 業者名 氏名, 不動産鑑定士 山陰 良徳.

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5年7月1日 and 令和5年6月15日, and price types like 正常価格.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows (1) through (10). (1) 所在及び地番並びに「住居表示」等: あきる野市乙津字荷田子746番1. (2) 範囲: 東100m, 西100m, 南30m, 北50m. (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: 三方路. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 25,900 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、JR青梅線、JR五日市線を中心とする西多摩地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基準地は市街化調整区域内に存し、公法上の規制、利便性等の制約から貸家・アパート等の収益物件を想定することが困難である。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 標準地番号 あきる野-15, 公示価格 35,000 円/m². (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対象標準地の検討: 前年標準価格 25,900 円/m², 変動率 年間 0.0%, 半年間 %.