

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

令和4年7月4日提出
日の出(都)-1 宅地-1

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 岡本不動産鑑定所. Includes details for 日の出(都)-1, 東京都, 多摩第6, 氏名, 不動産鑑定士 岡本 和弘.

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4年7月1日 and 令和4年7月2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: 西多摩郡日の出町大字平井字中野2196番167. (2) 近隣地域: 東100m, 西100m, 南30m, 北60m. (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: 方位 +5.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 61,800 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、JR五日市線及びJR青梅線沿線を中心とした西多摩地域の住宅地域であるが、日の出町及びあきる野市内の住宅地域と代替競争関係が強い。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は類似性のある取引事例に基づき試算されたもので、実証的な価格であり、市場の実勢を反映し説得力を有する。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 66,900 円/㎡. (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) 対年の検討: 対象標準地の価格の検討, 前年標準価格 61,900 円/㎡.