

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, 堤不動産鑑定. Includes values for 新島(都)5-1, 東京都, 多摩第1, 氏名, 不動産鑑定士 堤 圭一 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] 路線価又は倍率, 円/m². Includes values for 令和3年7月1日, 令和3年6月21日, 更地としての鑑定評価, 令和3年7月1日, 正常価格, 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) 所在地: 新島村本村五丁目468番1. (2) 近隣地域: 東60m, 西60m, 南20m, 北30m. (3) 最有効使用の判定: 低層店舗兼住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 角地 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 9,400 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は新島村全域の商住混在地域等と判定した. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 取引事例は商住混在が少なく、広く新島村全域から採用した. (8) 公示価格: 8,850 円/m². (9) 指定基準地: 前年指定基準地の価格. (10) 対年の標準価格の検討: 前年標準価格 9,700 円/m², 変動率 年間 -3.1%.