

鑑定評価書 (令和4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, 白鷺不動産鑑定. Includes values like 青梅(都)-10, 東京都, 多摩第6, 氏名, 不動産鑑定士 中澤 信行.

1 基本的事項

Table with 7 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4年1月] 路線価又は倍率, 110,000 円/m².

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: 青梅市新町二丁目23番2. (2) 近隣地域: 東30m, 西50m, 南30m, 北90m. (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 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 142,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、JR河辺駅、小作駅等を最寄りと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: 近隣地域は戸建住宅を中心とした住宅地域であり、 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 139,000 円/m². (9) 指定からの検討: 指定基準地番号 青梅(都)-12. (10) 対年の検討: 前年標準価格 141,000 円/m².