

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (青梅(都)-16), 提出先 (東京都), 所属分科会名 (多摩第6), 業者名 (石井不動産鑑定事務所), 氏名 (石井 一嘉), 鑑定評価額 (10,600,000 円), 1㎡当たりの価格 (48,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和4年7月2日), (6)路線価又は倍率 (令和4年1月), (2)実地調査日 (令和4年6月15日), (5)価格の種類 (正常価格), 倍率種別 (1.1倍), (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 table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等 (青梅市今井二丁目1230番3), (2) 範囲 (東100m, 西90m, 南100m, 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 (角地), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏は青梅市及び周辺市町村を含む西多摩地域のJR青梅線...), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (当該地域は市街化調整区域内の住宅地であり...), (8) 公示価格 (代表標準地 標準地, 公示価格 65,300 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, 変動率)