

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, 桜ヶ丘不動産鑑定. Row 1: 多摩(都)-6, 東京都, 多摩第3, 氏名, 不動産鑑定士 本多 久良. Row 2: 鑑定評価額, 52,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 205,000 円/㎡

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4年1月] 路線価又は倍率, 165,000 円/㎡, 倍率種別

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: 多摩市鶴牧一丁目12番11. (2) 範囲: 東20m, 西40m, 南50m, 北130m. (3) 最有効使用の判定: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +1.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 205,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は多摩市及び隣接市の京王相模原線... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 最寄り駅から徒歩圏の低層住宅地であり... (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 時点修正, 標準化補正. (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) 対象標準地の検討: 対象標準地の検討, 前年標準価格, 標準地が共通地点... 変動状況の要因