

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, 株式会社明宏不動産. Includes 調布(都)5-4, 東京都, 多摩第2, 氏名, 不動産鑑定士 山本 宗寛.

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, 550,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等: 調布市国領町四丁目8番6外. (2) 範囲: 東20m, 西20m, 南20m, 北20m. (3) 最有効使用の判定: 6階建程度の店舗付事務所併用共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 形状 -3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 696,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は、調布市内及び周辺市・区における主要駅周辺の商業地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は実際の市場で成立した取引事例に基づく実証的な価格であり、説得力は高いものと判断した。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 標準地番号 調布5-6, 公示価格 465,000 円/m². (9) 指定からの検討: 指定基準地番号 調布(都)5-3, 前年指定基準地の価格 1,190,000 円/m². (10) 対年の検討: 対年標準価格の検討, 前年標準価格 648,000 円/m², 変動率 年間 +3.9%.