

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. 府中(都)-9, 東京都, 多摩第2, 氏名, 不動産鑑定士 山本 宗寛. 鑑定評価額: 46,600,000 円, 1㎡当たりの価格: 315,000 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, 255,000 円/㎡

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: 府中市美好町三丁目49番16. (2) 範囲: 東30m, 西60m, 南20m, 北20m. (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: 方位形状. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 315,000 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は京王線「分倍河原」駅及びその周辺駅から徒歩圏の、概ね府中市内の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 基準地周辺は一般戸建住宅を中心とした低層住宅地域である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 東京府中-38, 公示価格 350,000 円/㎡. (9) 指定からの検討: 指定基準地番号 府中(都)-12, 前年指定基準地の価格 311,000 円/㎡. (10) 対象標準地の検討: 前年標準価格 308,000 円/㎡, 変動率 年間 +2.3%, 半年間 %.