

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, 株式会社都市コンサルティング. Includes 府中(都)-15, 東京都, 多摩第2, 氏名, 不動産鑑定士 岡崎 徹也.

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, 240,000 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: 府中市若松町三丁目25番17. (2) 範囲: 東60m, 西70m, 南70m, 北80m. (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 +2.0, 形状 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 308,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏の範囲は主として京王線沿線及び西武多摩川線沿線等の各駅を最寄り駅とする府中市内の住宅地域であり、都心通勤者等の自己居住用が需要の中心である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 居住目的の取引が中心で、周辺の類似地域等において成立した信頼性の高い取引事例が得られたため、比準価格の説得力は高い。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 東京府中-21, 公示価格 301,000 円/m². (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格. (10) 対年の対象標準地: 対象標準地の検討, 前年標準価格 297,000 円/m², 標準地 府中-21, 公示価格 301,000 円/m², 変動率 年間 +3.7%, 半年間 +2.3%.