

鑑定評価書 (令和3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, 山陰不動産鑑定事務所. Includes details for 町田(都)-22, 東京都, 多摩第3, 氏名, 不動産鑑定士, 山陰 良徳, 印.

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3年1月], 175,000 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: 町田市鶴間一丁目8番15. (2) 範囲: 東100m, 西60m, 南60m, 北40m. (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: 方位 0.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 224,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は、東急田園都市線沿線を最寄り駅とする町田市内を中心に、隣接市の横浜市一部を含む住宅地域と判断される。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は、戸建住宅を中心とした住宅地域で公法上は第1種低層住居専用地域に指定され、建築協約による制限を受け、利用形態の中心は中規模の一般住宅である。 (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 町田-17, 公示価格 242,000 円/m². (9) 指定からの検討: 指定基準地番号 町田(都)-28, 前年指定基準地の価格 202,000 円/m². (10) 対象基準地の検討: -1 対象基準地の検討 継続 新規, 前年標準価格 220,000 円/m². -2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討. 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/m², 変動率 年間 +0.5%, 半年間 %.