

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (町田 (都) -29), 提出先 (東京都), 所属分科会名 (多摩第三), 業者名 (株式会社中央グループ東京虎ノ門オフィス), 氏名 (盛田直浩) and 印.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (20,400,000 円), 1㎡当たりの価格 (114,000 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 3 年 7 月 1 日), (4) 鑑定評価日 (令和 3 年 7 月 5 日), (6) 路線価 (92,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 3 年 6 月 21 日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価).

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple sections: (1) 所在地 (町田市広袴二丁目 1 5 番 4), (2) 近隣地域 (東 10m, 西 30m, 南 30m, 北 40m), (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, 収益還元法, 原価法, 開発法), (6) 市場の特性 (同一需給圏), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 規準とした価格 (町田 -8, 140,000 円/㎡), (9) 指定基準地からの検討 (町田 (都) -13, 158,000 円/㎡), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (115,000 円/㎡, 変動率 -0.9%).