

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, 不動産コンサルティングなどの事務所. Includes details for 町田(都)5-3, 東京都, 多摩第3, 氏名, 不動産鑑定士 柳野 憲一.

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, 290,000 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: 町田市原町田四丁目131番2. (2) 範囲: 東110m, 西10m, 南30m, 北30m. (3) 最有効使用の判定: 中層店舗付共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 角地 +3.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 422,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は町田市内及びJR横浜線、小田急線沿線の駅周辺近隣商業地域及び商業地域等である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 商業地域の取引は限定的で、比準価格は町田駅周辺の取引事例を収集、選択し、各事例地との要因格差等補修正には留意し、対象基準地の市場性を反映した信頼性の高い価格が試算された。 (8) 公示価格とした: 代表標準地 標準地 町田5-12, 公示価格 403,000 円/m². (9) 指定からの検討: 指定基準地番号 町田(都)5-7, 前年指定基準地の価格 286,000 円/m². (10) 対年の検討: 対象基準地の前年標準価格 395,000 円/m², 変動率 年間 +0.5%, 半年間 %.