

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, 有限会社不動産センター. Includes details for 武蔵村山(都)-5, 東京都, 多摩第6, 氏名, 不動産鑑定士 押谷 誠治.

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, 89,000 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: 武蔵村山市残堀二丁目3番10. (2) 範囲: 東20m, 西20m, 南40m, 北80m. (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 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 111,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は武蔵村山市内の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は居住環境を重視して取引が行われる自用地を中心とする住宅地域である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地, 武蔵村山-12, 公示価格 114,000 円/m². (9) 指定基準地: 指定基準地番号, 武蔵村山(都)-8, 前年指定基準地の価格 153,000 円/m². (10) 対年の標準価格の検討: 対象基準地の検討, 前年標準価格 111,000 円/m², 変動率 年間 0.0%, 半年間 %.