

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, 株式会社東洋不動産鑑定所. Includes details for 西東京(都)-7, 東京都, 多摩第1, 氏名, 不動産鑑定士 江崎 陽子.

1 基本的事項

Table with 7 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, 185,000 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: 西東京市北町五丁目984番4外「北町5-11-22」. (2) 範囲: 東30m, 西50m, 南50m, 北30m. (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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 232,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は西武新宿線及び池袋線沿線の西東京市及び隣接市の住宅地域. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であり、周辺には賃貸住宅も見られるが地主による経営が多く、自用目的の取引が主体の地域である. (8) 公示価格: 代表標準地 標準地 西東京-21, 公示価格 272,000 円/m². (9) 指定基準地の検討: 指定基準地番号 西東京(都)-4, 前年指定基準地の価格 238,000 円/m². (10) 対年間の標準価格の検討: 前年標準価格 230,000 円/m², 変動率 年間 +0.9%, 半年間 %.