

鑑定評価書 (平成 29 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, イシイ不動産鑑定事務所. Row 1: 立川(都) - 3, 東京都, 多摩第5, 氏名, 不動産鑑定士 石井 栄洋

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 37,500,000 円, 1 m²当たりの価格, 284,000 円 / m²

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. Includes dates like 平成 29 年 7 月 1 日 and 平成 29 年 7 月 3 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, etc. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, etc. (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, 比準価格 284,000 円 / m², etc. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、JR中央線沿線の立川市を中心に近隣市を含み、低層一般住宅が標準的使用と認められる圏域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域は、一般住宅を中心とした住宅地域であるが、自己居住目的の住宅の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性等の住環境が重視されて取引がなされている。 (8) 公規価示準格と格しをた: 代表標準地 標準地, 時点修正, 標準化補正, etc. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 時点修正, 標準化補正, etc. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か, 変動率, 年間 +0.7 %, 半年間 %.