

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, 大和不動産鑑定株式会社. Row 1: 立川(都) - 8, 東京都, 多摩第5, 氏名, 不動産鑑定士 齋藤 善彦

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 49,900,000 円, 1 m<sup>2</sup>当たりの価格, 328,000 円 / m<sup>2</sup>

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: 立川市曙町三丁目5番7. (2) 近隣地域: 東 50m, 西 50m, 南 10m, 北 0m. (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: 同一需給圏はJR中央線立川駅から徒歩圏内の住宅地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、取引市場の実体を反映した規範性の高い試算価格を得ることができた. (8) 公規価示準格: 立川. (9) 指か定ら基の準検地討: 立川(都). (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 変動率 年間 +1.2%, 半年間 %.