

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) 5 - 1, 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, 184,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 756,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 3 rows: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件. Includes dates like 平成 29 年 7 月 1 日 and 平成 29 年 6 月 23 日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 基準地: 立川市柴崎町二丁目32番2号. (2) 近隣地域: 東 30m, 西 50m, 南 30m, 北 20m. (3) 最有効使用の判定: 中層店舗併用共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (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中央線立川駅南口の中高層の店舗併用共同住宅... (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・精度の高い試算価格を得ることができた... (8) 公規価標準格: 立川 5-7, 公示価格 615,000 円/㎡. (9) 指定基準地番号: 立川(都) 5-2, 前年指定基準地の価格 1,740,000 円/㎡. (10) 対年ら象標の基準地格の等前か: 対年ら象標の基準地格の等前か, 変動率 年間 +6.0%, 半年間 %.