

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, 服部不動産鑑定株式会社. Includes values for 立川(都)-6, 東京都, 多摩第5, 氏名, 不動産鑑定士 服部 正利.

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 令和4年7月1日 and values like 195,000 円/m².

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows (1) through (10). (1) 所在地: 立川市幸町五丁目67番26. (2) 範囲: 東50m, 西50m, 南40m, 北50m. (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 240,000 円/m². (6) 市場の特性: 同一需給圏は立川市北部及び周辺地域... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 対象基準地は、画地規模が小さく且つ容積率も低い... (8) 公示価格: 代表標準地 立川-15, 公示価格 237,000 円/m². (9) 指定基準地: 立川(都)-15, 前年指定基準地の価格 241,000 円/m². (10) 対象基準地の検討: 前年標準価格 235,000 円/m², 変動率 年間 +2.1%.