

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (立川(都)-14), 提出先 (東京都), 所属分科会名 (多摩第5), 業者名 (株式会社東京三田鑑定), 氏名 (新井 隆之), 鑑定評価額 (36,700,000 円), 1㎡当たりの価格 (1 ㎡当たりの価格), 322,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和5年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和5年7月3日), (6)路線価 (令和5年1月), [令和5年1月] (265,000 円/㎡), (2)実地調査日 (令和5年6月30日), (5)価格の種類 (正常価格), 倍率 (倍), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

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 (立川市錦町五丁目167番28外), (2) 範囲 (東30m, 西30m, 南30m, 北20m), (3) 最有効使用 (低層住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (+2.0), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 322,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (立川市住宅地域), (7) 試算価格の調整理由, (8) 公示価格 (320,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (立川-23), (10) 対象基準地の検討 (前年標準価格 312,000 円/㎡)