

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, (株)日本エステートリサーチ. Row 1: 江戸川(都) - 11, 東京都, 区部第12, 氏名, 不動産鑑定士 仙田 修

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 78,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 413,000 円/㎡

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, [令和4年1月], 320,000 円/㎡, 倍, 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 table with 10 rows (1) to (10) detailing the valuation process. (1) 基準地: 所在地, 形状, 台形 1:1.5, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 接面道路の状況, 供給処理施設状況, 主要な交通施設との接近の状況, 1住居(60,300)準防高度(3種)(その他)(70,300). (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, 地域要因の将来予測. (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 +4.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 421,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 249,000 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、主に江戸川区内のJR総武線を最寄駅とする駅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: 対象地の最有効使用は低層住宅地であり、典型的需要者と考えられる東京都心近郊へ通勤する会社員等は対象地の有する収益性よりも居住の快適性及び生活利便性を重視し行動する。... (8) 公称価と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, 標準化補正, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の規準価格(円/㎡), 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (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, 地域要因の比較, 個別的要因の比較, 対象基準地の比準価格(円/㎡), 内訳, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 1 対象基準地の検討, 継続 新規, 前年標準価格 403,000 円/㎡, 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討, 代表標準地 標準地, 標準地番号, 公示価格 円/㎡, 変動率, 年間 +2.5%, 半年間 %