

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, クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社. Row 1: 江戸川(都) - 18, 東京都, 区部第12, 氏名, 不動産鑑定士 高山 博好

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 33,400,000 円, 1㎡当たりの価格, 301,000 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, 令和 4年 7月 1日, (4)鑑定評価日, 令和 4年 7月 5日, (6)路線価, [令和 4年1月], 240,000 円/㎡. Includes (2)実地調査日, (5)価格の種類, (3)鑑定評価の条件.

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: 所在地, 形状, 敷地の利用の現況, etc. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, etc. (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, 比準価格 305,000 円/㎡, etc. (6) 市場の特性: 同一需給圏は都営新宿線各駅を最寄り駅とする江戸川区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、瑞江駅を最寄り駅とする取引事例に基づき試算されており実証的な価格である. (8) 公規価示標準格と格しをた: 代表標準地, 標準地, 時点修正, etc. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 江戸川(都) - 21, etc. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対年ら象標の基準検準価討, 代表標準地, 標準地, etc.