鑑定評価書（令和 3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: 葛飾(都) - 13, 東京都, 区部第12, 氏名, 不動産鑑定士 高山 博好 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 51,100,000 円, 1㎡当たりの価格, 343,000 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3年1月] 275,000 円/㎡ 倍

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: 所在及び地番並びに「住居表示」等, 形状, 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(60,200)準防, 1:1.2, 共同住宅W2, 住宅、アパート等が建ち並ぶ既存住宅地域, 南6m区道, 水道、ガス、下水, 亀有850m, 高度(2種)(70,200). (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 +5.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 350,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 211,000 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: 同一需給圏は概ねJR常磐線沿線の徒歩圏の住宅地域である. (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、JR常磐線沿線の取引事例から試算されており実証的な価格である. (8) 公規価示標準格しをた: 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) 対年象標の基準検準価討地格の等前か: 対年象標の基準検準価討, 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.