

鑑定評価書（令和 5 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, 岩本育子不動産鑑定事務所. Row 1: 葛飾（都） - 18, 東京都, 区部第12, 氏名, 不動産鑑定士 岩本 育子

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 50,900,000 円, 1㎡当たりの価格, 326,000 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5年1月], 255,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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, 準工(60,200)準防高度(2種)(その他)(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 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 336,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 208,000 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、概ね葛飾区西部に位置する京成本線沿線及びJR常磐線沿線に広がる住宅地域... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 同一需給圏内から、規範性の高い更地4事例を含む5事例を厳選し、実証的で信頼性の高い比準価格が得られた... (8) 公規価示準格と格しをた: 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, 標準街路 0.0, 地街路 +1.0. (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, 対象基準地の規準価格 (円/㎡), 内訳, 標準街路 0.0, 地街路 +1.0. (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 314,000 円/㎡, 変動率 年間 +3.8%, 半年間 %.