

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, 岩本育子不動産鑑定事務所. Row 1: 葛飾(都) 5 - 7, 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, 147,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 551,000 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], 440,000 円/㎡, 倍

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, 法令上の規制等. (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: 高層店舗兼共同住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: ない. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は葛飾区及び隣接区の商業地域で、特に葛飾区内の京成線沿線の駅を中心に広がる商業地域について代替性が高い。需要者の中心は個人投資家や不動産開発業者等である。令和2年後半から、商業地への需要はやや持ち直し、立地に優れた物件への需要は旺盛であり、建築計画やテナントの動きも活発である。取引ごとにはばつきがあり市場での需要の中心価格帯は見出せないが、複合不動産で総額1億円台の事例は豊富にある。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 採用した取引事例は、過熱感はないが規範性の高い事例が多く、信頼性の高い説得力に富む比準価格を求めることができた。対象基準地は商業地なので、収益性や投資採算性も価格形成において重視されるが、収益価格は、最有効使用を前提とした想定建物について、コロナ禍でも無理のない賃料設定等で試算できた。よって、実証的な比準価格を重視し収益価格を関連づけて、比較可能な標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 公規価示準格価と格しをた: 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, 対象基準地の規準価格(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: -1対象基準地の検討, 継続, 新規, 前年標準価格, 540,000 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 +2.0%, 半年間 %