

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, 瀬崎不動産鑑定事務所. Row 1: 葛飾（都） 9 - 1, 東京都, 区部第12, 氏名, 不動産鑑定士 瀬崎 幹久

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 120,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 228,000 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] 180,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with 10 rows. (1) 基準地: 所在及び地番並びに「居住表示」等, 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, 東 20 m, 西 30 m, 南 30 m, 北 30 m, 標準的使用, 低層工場兼事務所地. (2) 近隣地域: 標準的画地の形状等, 間口 約 20 m, 奥行 約 25 m, 規模 500 ㎡程度, 形状 長方形. (3) 最有効使用の判定: 低層倉庫兼事務所地. (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 235,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 154,000 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: 同一需給圏は葛飾区及びその周辺区の中規模の工場、作業所等が立地する工業地域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 自用目的の取引が主であり、中小規模の工場・作業所等が立地する類似地域において信頼性のある取引事例を収集し採用することで説得力のある比準価格を得た. (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 0.0, 標準交通 0.0, 域交通 -4.0, 標準環境 0.0, 要環境 +34.0, 補画地 0.0, 因行政 0.0, 正行政 0.0, その他 0.0. (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 0.0, 標準交通 0.0, 域交通 -4.0, 標準環境 0.0, 要環境 +34.0, 補画地 0.0, 因行政 0.0, 正行政 0.0, その他 0.0. (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, 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, 変動形成要因, 変動率 年間 +2.7 %, 半年間 %.