

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, 株式会社アプレイザル東京. Row 1: 台東(都) 5 - 7, 東京都, 区部第5, 氏名, 不動産鑑定士 山田 光治

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 424,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 1,030,000 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], 810,000 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「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, 商業(80,700)防火(その他), (100,650). (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: 二方路形状容積率. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 1,110,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 845,000 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: 同一需給圏の範囲は、台東区内の幹線道路沿い及びその背後で、事務所、店舗、マンション等が建ち並び商業地域と判定した。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 当該地域においては、自用の建物用地として及び収益獲得を目的とする賃貸用建物用地等としての双方の取引需要が認められるが、収益性に基づく取引が大勢を占める状況とは言い難い。... (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, 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 1,000,000 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 +3.0 %, 半年間 %