

鑑定評価書

鑑定評価書

No. 1-1

Table with 2 columns: 提出先 (提出先 横浜市 中田 宏), 発行番号 (発行番号 横浜1), 発行年月日 (発行年月日 平成23年3月28日), 不動産鑑定業者の住所・名称 (横浜市港北区), 業名 (不動産鑑定士), 氏名 (印)

I. 基本的事項及び鑑定評価額等

価格時点 平成23年1月1日
鑑定評価の依頼目的 固定資産税標準地の適正な時価を求めるための基礎資料
不動産の種類・類型 更地として
価格の種類 正常価格
評価条件 現況が普通・標準的等の状態である場合には、当該標準を以て、かつ使用収益を制約する権利が附着してないものとして、土地のみの独立鑑定評価
鑑定評価の依頼目的及び条件と価格の種類との関係 本件鑑定評価は、上記依頼目的及び条件により、通常の社会経済情勢の下で合理的と見られる条件を有する市場で形成されるであろう市場価値を有する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。

鑑定評価を行った日 平成23年3月28日
評価対象不動産の確認 現地調査日 平成22年12月20日
確認に用いた資料 資料①公図提供の土地図説②帳、図付異図面
用台の結果 上記確認資料と照合し、一致を確認

Table with 5 columns: (1) 標準宅地番号 (101), (2) 所在及び地番 (横浜市神奈川区本町1丁目10番外), (3) 地積 (1,224.96 m²), (4) 1平方メートル当たり標準価格 (68,000 円/m²), (5) 鑑定評価額 (84,000,000 円), (6) 1平方メートル当たり標準価格 (68,000 円/m²)

II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (その1)

No. 1-2

Table with 3 columns: (1) 標準宅地番号 (101), (2) 所在及び地番 (横浜市神奈川区本町1丁目10番外), (3) 地積 (1,224.96 m²)

1. 標準価格の査定

Table with 13 columns: (4) 所在, (5) 地積, (6) 取引時点, (7) 取引価格, (8) 事情補正, (9) 時点修正, (10) 建付経年, (11) 取引地積, (12) 鑑定価格, (13) 地積要因の比較. Includes rows for comparison and a summary row.

取益還元法 (直接法)

Table with 10 columns: (1) 取収益, (2) 総費用, (3) 純収益, (4) 建物の標準的取収益, (5) 標準的売地の取収益, (6) 標準的買入価格, (7) 標準的買入価格, (8) 標準的買入価格, (9) 標準的買入価格, (10) 鑑定価格. Includes a summary row for the final valuation.

原価法

Table with 13 columns: (28) 区分, (29) 築地の取得原価, (30) 時点修正, (31) 経年劣化, (32) 時点修正, (33) 付帯費用, (34) 時点修正, (35) 時点修正, (36) 時点修正, (37) 時点修正, (38) 時点修正, (39) 時点修正, (40) 時点修正, (41) 時点修正, (42) 時点修正, (43) 時点修正. Includes a summary row for the final valuation.

II. 鑑定評価額の決定の理由の要旨 (その2)

No. 1-3

Table with 3 columns: (1) 標準宅地番号 (101), (2) 所在及び地番 (横浜市神奈川区本町1丁目10番外), (3) 地積 (1,224.96 m²)

Table with 5 columns: (46) 標準宅地番号, (47) 公示(基準)価格, (48) 時点修正, (49) 個別的原因の標準化補正, (50) 地積要因の比較, (51) 現況標準価格, (52) 現況標準価格. Includes rows for comparison and a summary row.

(53) 市場の特性
(54) 試算価格の調整と標準価格の査定

Table with 2 columns: (55) 1平方メートル当たり標準価格 (68,000 円/m²)

2. 鑑定評価額の決定

Table with 4 columns: (56) 評価対象地 (対象標準宅地) の鑑定評価額の決定, (57) 個別的原因の標準率の内訳, (58) 鑑定評価額, (59) 1平方メートル当たり標準価格. Includes a summary row for the final valuation.

標準宅地調査

No. 1-4

Table with 4 columns: (1) 標準宅地番号 (101), (2) 所在及び地番 (横浜市神奈川区本町1丁目10番外), (3) 所在地名 (横浜(港)), (4) 地積 (1,224.96 m²)

1. 近隣地域の状況 (標準価格査定の一環)

Table with 2 columns: (60) 近隣地域の概況, (61) 標準宅地①の所在する状況類似地①概況. Includes rows for various factors like location, road conditions, and surrounding areas.

2. 評価対象地 (対象標準宅地) の状況

Table with 4 columns: (62) 地積, (63) 形状, (64) 地積, (65) 形状, (66) 形状, (67) 形状, (68) 形状, (69) 形状, (70) 形状. Includes a summary row for the final valuation.