

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, 株式会社森不動産鑑定事務所. Row 1: 世田谷(都) - 1, 東京都, 区部第7, 氏名, 不動産鑑定士 森 宏師

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 134,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 658,000 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. Includes dates like 令和 4 年 7 月 1 日 and 令和 4 年 7 月 2 日.

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: 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地の利用の状況, etc. (2) 近隣地域: 範囲, 標準的画地の形状等, 地域的特性, etc. (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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, etc. (6) 市場の特性: 同一需給圏は主として、区内の小田急線、東急世田谷線の各駅周辺に所在する住宅地域である。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は居住環境等を重視して取引が行われる自用の中規模一般住宅を中心とする地域である。 (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, etc. (9) 指か定ら基の準検地討: 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, etc. (10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か: 対年ら象標の基準検準価討, 地格の等前か, 変動率, etc.