

鑑定評価書（令和 5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, 進藤不動産鑑定士事務所. Row 1: 世田谷(都) - 22, 東京都, 区部第7, 氏名, 不動産鑑定士 進藤 俊二

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 112,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 677,000 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 5年1月], 540,000 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: 形状, 敷地の利用の現況, 周辺の土地利用の状況, 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, 1低専(50,100)準防高度(1種)(その他)(60,100). (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: 低層住宅地. (4) 対象基準地の個別的要因: 方位 +2.0. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格 697,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 336,000 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、東急田園都市線の各駅を最寄りとした圏域で、中小規模一般住宅、低層共同住宅等が見られる住宅地域である。... (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 最寄り駅へはやや距離があるが、良好な居住環境が形成された住宅地域である。... (8) 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, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (9) 指定基準地番号, 前年指定基準地の価格, 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, 標準化補正, 街路交通環境画地行政その他. (10) 対年対象標準地格の等前か: 対年対象標準地格の等前か, 変動率, 年間 +2.3%, 半年間 +0.7%, 変動状況要因