

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 谷本不動産鑑定コンサルタント. Row 1: 世田谷(都) - 31, 東京都, 区部第7, 氏名, 不動産鑑定士 谷本 充弘

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 120,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 689,000 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] 550,000 円/㎡, 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning 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, 法令上の規制等. (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 710,000 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 339,000 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沿線等の各最寄駅から概ね徒歩圏内の区域内に存する駒沢地区等をはじめとする低層住宅地域の圏域である. (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 近隣地域は中小規模一般住宅が多い熟成した住環境も比較的閑静良好な低層住宅地であることに鑑み、取引の実証性を示す比準価格を重視し、周囲には賃貸アパート等も見られるものの、快適性を重視する一般住宅が中心の低層住宅地としての特性及び建蔽率容積率等公法上の規制等から土地の経済価値に見合う賃料収入が必ずしも得られないことにより低く算定されたと思われる収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、上記の通り決定した。 (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, 地域交通 0.0, 要環境 -4.0, 補画地 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, 地域交通 +1.0, 要環境 -14.0, 補画地 +4.0, 正行政 0.0, その他 0.0. (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 681,000 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 +1.2%, 半年間 %