

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, 山谷不動産鑑定士事務所. Row 1: 世田谷(都) - 38, 東京都, 区部第7, 氏名, 不動産鑑定士 山谷 弘幸

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 99,700,000 円, 1㎡当たりの価格, 468,000 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], 370,000 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. (5) 鑑定評価の手法の適用: 取引事例比較法, 比準価格, 収益還元法, 収益価格, 原価法, 積算価格, 開発法, 開発法による価格. (6) 市場の特性: 同一需給圏は、世田谷区内の京王線、京王井の頭線等の私鉄沿線各駅を最寄駅とする低層の一般住宅地域等が存する圏域である。需要者は世田谷区内外の一次取得者、二次取得者等である。市場の需給動向については、近年は土地供給不足が続く反面需要が強く土地価格は上昇基調にある。コロナ禍の沈静化への期待を背景に市場が強含みにあるのも上昇の一因である。市場における不動産取引の価格帯は、土地の場合総額で7千万円台から1億円台程度と把握される。 (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 比準価格は、市場実態に適合した客観的・実証的な価格である。本市場においては、典型的な需要者は取引に当たり良好な居住環境等に目して戸建住宅を指向する実態がある。一方、2階建て共同住宅を想定した収益価格は、容積率等の制約上土地に見合う収益性が得られず低位に把握された。よって、取引実態を反映した比準価格の説得力が優ると判断して、比準価格を重視し、収益価格を参考に、指定基準地との検討等を踏まえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (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, 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, 対象基準地の規準価格(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, 458,000 円/㎡, 価格変動状況, 要因, 一般的な要因, 地域要因, 個別的要因, 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か