

鑑定評価書 (令和4年地価調査)

Table with 4 columns: 基準地番号 (世田谷(都)5-2), 提出先 (東京都), 所属分科会名 (区部第7), 業者名 (株式会社日経財務・不動産鑑定), 鑑定評価額 (159,000,000 円), 1㎡当たりの価格 (788,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点 (令和4年7月1日), (4)鑑定評価日 (令和4年7月4日), (6)路線価 (令和4年1月), (2)実地調査日 (令和4年6月24日), (5)価格の種類 (正常価格), (3)鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with 10 rows. (1) 所在地 (世田谷区代田五丁目884番1内), (2) 範囲 (東20m, 西0m, 南35m, 北10m), (3) 最有効使用の判定 (中層事務所兼共同住宅地), (4) 対象基準地の個別的要因 (ない), (5) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 比準価格 830,000 円/㎡), (6) 市場の特性 (同一需給圏は概ね世田谷区及び隣接区内の路線商業地域等である), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (収益価格は不動産の収益性を反映した価格であり), (8) 公示価格 (723,000 円/㎡), (9) 指定基準地 (775,000 円/㎡), (10) 対年標準価格等の前か (変動率 年間 +2.6%, 半年間 %)