

不動産鑑定評価書

発行番号 第 999 号

発行日付 平成 99 年 99 月 99 日

サンプル株式会社 御中

サンプル 架空の大規模宅地の鑑定評価

公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会会員

札幌市中央区南二条西六丁目 14 番地

メグロオフィス株式会社

代表取締役 目黒健児

不動産鑑定士 署名捺印

本件鑑定評価にあたっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の鑑定評価を行ったものである。

目 次

- I. 鑑定評価額
- II. 対象不動産の表示
- III. 鑑定評価の基本的事項
- IV. 鑑定評価の依頼目的等
- V. 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連
- VI. 鑑定評価を行った年月日
- VII. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等
- VIII. 対象不動産の確認
- IX. 鑑定評価額決定の理由の要旨
 - 〔I〕 価格形成要因の分析
 - 〔II〕 評 価
- X. 付記事項

[付属資料]

- ・別表 1～6
- ・位 置 図
- ・土 地 図 面
- ・地 積 測 量 図
- ・用 途 地 域 図
- ・道 路 台 帳 図
- ・写 真

※サンプルのため、別表 1～6 以外は添付省略。

I. 鑑定評価額

金 210,000,000 円 (17,100 円/㎡)

II. 対象不動産の表示

所在及び地番	地目	評価数量
〇〇市〇〇町 99 番 99	宅地	99,999.99 ㎡

III. 鑑定評価の基本的事項

1. 対象不動産の種別及び類型

- (1) 種別
宅地
- (2) 類型
更地

2. 鑑定評価の条件

(1) 対象確定条件

対象地のみを建物等が存しない独立のもの(更地)として鑑定評価の対象とする。尚、本件は(中略)に係る鑑定評価であり、本条件は、実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがないか等の観点から妥当である。

(2) 地域要因又は個別的要因についての想定上の条件

地中・地上共に埋設物・定着物等使用障害物は一切ないものとする。本条件は、(中略)としているものであり、実現性、合法性、関係当事者及び第三者の利益を害するおそれがないか等の観点から妥当である。

(3) 調査範囲等条件

なし

(4) その他の条件

なし

3. 価格時点

平成 99 年 99 月 99 日

4. 価格の種類

正常価格

IV. 鑑定評価の依頼目的等

1. 依頼目的

売買の参考

2. 依頼者以外の提出先等

なし

後日、本鑑定評価書の依頼者以外の提出先若しくは開示先が広がる場合、又は公表する場合には、当該提出若しくは開示又は公表の前に当社宛文書を交付して、当社及び本鑑定評価の担当不動産鑑定士の承諾を得る必要がある。

V. 鑑定評価の依頼目的及び依頼目的に対応した条件と価格の種類との関連

本件鑑定評価は、前記依頼目的に対応した条件により、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を求めるものであり、求める価格は正常価格である。

VI. 鑑定評価を行った年月日

平成 99 年 99 月 99 日

VII. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者に係る利害関係等

1. 関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関係等

関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者の対象不動産に関する利害関

係又は対象不動産に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無：いずれもない。

2. 依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

依頼者と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との間の特別の資本的関係、人的関係及び取引関係の有無：いずれもない。

3. 提出先等と関与不動産鑑定士及び関与不動産鑑定業者との関係

依頼者以外の開示先及び提出先の有無：いずれもない。

VIII. 対象不動産の確認

1. 物的確認

(1) 実地調査

- ①実地調査日：平成 99 年 99 月 99 日
- ②実地調査を行った不動産鑑定士：目黒健兒
- ③立会人：〇〇株式会社 〇〇部〇〇課長〇〇〇〇様
- ④実地調査を行った範囲

立会人の案内の下、境界部分及び対象不動産内について実地調査を行った。

(2) 確認に用いた資料

全部事項証明書 公図 地積測量図

(3) 確認資料との照合事項及び照合結果

- ① 照合事項
位置・形状・規模・地目

- ② 照合結果

確認資料と照合して、照合事項について概ね一致を確認した。なお、境界については、境界石の存在を確認した。

(4) 評価上採用する数量

登記数量。

2. 権利の態様の確認

(1) 所有権

① 所有者

〇〇〇様

② 確認に用いた資料及び確認日

a. 確認に用いた資料

全部事項証明書

b. 確認日

平成 99 年 99 月 99 日

(2) 所有権以外の権利

なし。

3. 当事者間で事実の主張が異なる事項

なし

IX. 鑑定評価額決定の理由の要旨

〔 I 〕 価格形成要因の分析

1. 一般的要因の分析

(1) 社会経済情勢

① 日本経済

景気は、消費に弱さがみられるものの穏やかに拡大している。

企業収益が高水準で推移する一方、設備投資も増加している。雇用は一部厳しさがあるが広範囲に改善している。個人消費は横ばいだが、底堅い推移をみせている。輸出は増加傾向で生産も穏やかに増加している。

先行きについても、景気は穏やかに拡大していくものと思われる。

② 北海道経済

緩慢ではあるが持ち直し基調である。

個人消費は低調。公共工事の減少に加え、住宅着工は弱含んで推移している。しかし、設備投資は底堅く、道外からの観光客増加、道外需要関連の生産増加等がみられる。先行きは、公的需要の減少持続や所得環境の改善の遅れなどにより、横ばいと思料する。

(2) 地価の推移・動向

北海道全体としては平成 99 年以降、すべての用途で下落が続いているが、下落率は縮小しつつある。

特徴としては、二極化の傾向が顕著で、札幌市と地方都市の格差が拡大し、札幌市内でも札幌都心等(地下鉄沿線・JR 徒歩圏)への集中が進んでいる。これは主として中高層のマンション需要によるもので、都心回帰現象が進んでいる。ところにより年率 20%を超える上昇をみせている。ただ、ここに来て、様子見の感が出てきており一本調子の上昇にはならないものと思われる。

札幌以外の都市は、引き続き下落を続けているが、札幌隣接都市は札幌の地価上昇の影響から下げ止まりの感が出てきているものもある。

2. 地域分析

(1) 対象不動産が所在する〇〇市の概況

①沿革

昭和〇〇年に市制が施行。〇〇年代後期から〇〇年代にかけて札幌市への人口集中の影響を受け人口が急増した。以後、人口増加を続けたが、平成 99 年に微減に転じた。

②位置・地勢・人口等

〇〇市は〇〇〇〇の〇〇〇に位置し、総面積は 9 9 9 . 9 9 平方キロメートル。

全般的に平坦な地勢で、〇〇市、〇〇市、〇〇市と隣接し、〇〇市のベッドタウンである。

〇〇からは J R 〇〇本線(〇〇駅まで)で約〇〇分。市の中央部を国道〇〇号が走っている。

また〇〇に北海道縦貫自動車道が走っており、〇〇・〇〇〇の〇〇のインターチェンジがある。

人口 999,999 人、世帯数 99,999 世帯 (平成 99 年 99 月 99 現在)。

(2) 対象不動産に係る市場の特性

① 同一需給圏の判定

同一需給圏は、〇〇市市街化区域全域である。

② 同一需給圏における市場参加者の属性及び行動

- ・ 典型的な需要者: 宅地開発業者。
- ・ 典型的な需要者が重視する価格形成要因
造成区画割後の分譲宅地としての競争力、造成コスト・有効宅地化率等による宅地開発の事業採算性。
- ・ 典型的な供給者: 〇〇〇〇他。

③ 市場の需給動向

a. 売買市場の現況と需給動向

(ア) 土地取引

・住宅地

長引く景況低迷の中、取引件数が著しく少ない状態が続いており、需給は極めて軟調である。

特に〇〇地区はバブル経済崩壊後大規模土地区画整理事業により宅地が大量供給されたが、供給過剰がいまだに解消されていない。

しかし、ここにきて〇〇寄りの〇〇地区から土地取引回復の気配が見えつつある。

・商業地

〇〇市中心部や当市と隣接する〇〇市〇〇の〇〇との経済的接近性が良く〇〇含まれるため、〇〇に客足をとられ市内商業地域が発展しない傾向がある一方、大型スーパーマーケット・ホームストア等大型店ラッシュで、小型店舗中心の商店街衰退を促進している。又、今日の北海道の景気低迷は商業地価下落に大きく影響を与えており、商業地価は、下げ幅は縮小しつつあるが未だ低迷しており住宅地価と対比しても水準的に優位性があまりないのが現状である。

(イ) 新築マンション

マンションの新築・分譲は〇〇市、とりわけ〇〇〇〇に集中しており、〇〇市ではここ何年も新築・分譲が全く行われていない。〇〇市への集中が進んでおり、ここ当面は、〇〇市におけるマンションの新築・分譲はあまり見込めない。

b. 賃貸市場の現況と需給動向

アパート・マンションの空室率・賃料水準は横ばいで推移しており、当面現状維持と見料する。

④ 同一需給圏における地価の推移・動向

隣接する〇〇〇〇の住宅地価格上昇傾向の影響を受け、〇〇に隣接する〇〇・〇〇地区の住宅地需要は回復しつつあり、当該地区の価格は下げ止まり反転上昇の気配がでてきた。さらにその隣の〇〇地区は反転上昇とまではいかないが、下げ止まりつつある。しかし〇〇から最も離れた〇〇地区は依然として地価下落が続いている。

(3) 近隣地域の状況

① 近隣地域の範囲

対象地をもって近隣地域とする。

② 地域の特性等

大規模画地。

《補足説明》周辺の状況

対象地は〇〇市を縦断する幹線道路である〇〇線沿いの大規模画地である。この道道沿いには隣接して〇〇町商店街があり、また、コンビニ、レンタルビデオ店、百元ショップ等の低層店舗も見られる。その背後には面積が 250 m²～300 m²程度の低層住宅地が展開している。

a. 街路条件

三方に道路がある。

- ・ 〇〇側:両側歩道付完全舗装道路・道道〇〇線・幅員 18m。
- ・ 〇〇側:両側歩道付完全舗装道路・市道・幅員 14m。
- ・ 〇〇側:完全舗装道路・市道・幅員 7m。

※〇〇側は幅 10m の〇〇〇に接している。

b. 交通・接近条件

- | | |
|------------------|-------|
| ・ JR〇〇線〇〇駅 | 0.0km |
| ・ 〇〇バス停 | 00m |
| ・ 〇〇小学校 | 000m |
| ・ 〇〇中学校 | 0.0km |
| ・ 〇〇商店街 | 近接 |
| ・ スーパーマーケット 〇〇〇〇 | 000m |

c. 環境条件

- ・ 供給処理施設

上水道、下水道、都市ガスあり

- ・ 危険・嫌悪施設

特にない

d. 行政的条件

- ・市街化区域
- ・第一種中高層住居専用地域(指定建ぺい率 60%、指定容積率 200%)

e. その他の条件

ない

③ 将来動向等

更地化後は、〇〇側の道道沿いは低層店舗兼住宅地、〇〇側背後地は低層住宅地が標準的使用となるものと予想される。

④ 標準的使用及び標準的画地

標準的使用は、区画割して分譲宅地とすることが合理的な大規模画地である。

具体的には、更地化造成区画割後において、

a. 〇〇側の道道沿い

標準的使用:低層店舗兼住宅の敷地

標準的画地:間口 25m 程度、奥行 31.5m 程度。面積 780 m²程度。二方路接面。

b. 〇〇側の背後地

標準的使用:低層住宅地の敷地

標準的画地:間口 14m 程度、奥行 20m 程度。面積 280 m²程度。二方路接面。

3. 個別分析

(1) 対象不動産の状況

① 近隣地域における位置

対象地を近隣地域とした。

② 土地の状況

a. 街路条件

三方に道路がある。

- ・ ○○側:両側歩道付完全舗装道路・道道○○線・幅員 18m。
 - ・ ○○側:両側歩道付完全舗装道路・市道・幅員 14m。
 - ・ ○○側:完全舗装道路・市道・幅員 7m。
- ※○○側は幅 10m の○○○に接している。

b. 交通・接近条件

- ・ JR○○線○○駅 0.0km
- ・ ○○バス停 00m
- ・ ○○小学校 000m
- ・ ○○中学校 0.0km
- ・ ○○商店街 近接
- ・ スーパーマーケット ○○○○ 000m

c. 環境条件

- ・ 供給処理施設
上水道、下水道、都市ガスあり
- ・ 危険・嫌悪施設
特にない

d. 行政的条件

- ・ 市街化区域
- ・ 第一種中高層住居専用地域(指定建ぺい率 60%、指定容積率 200%)
(基準建ぺい率 70%、基準容積率 200%)
- ・ 日影規制 (二)3 時間 2 時間

e. 画地条件

- ・ 間口：〇〇側道道に沿って、999m。奥行：99.9m。
- ・ 形状：ほぼ長方形。
- ・ 地勢：路面と等高で平坦。

③ 埋蔵文化財の有無及びその状態

〇〇市教育委員会に聴取したところ、対象不動産は周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていないとのこと。

- ・ 発掘調査、試掘調査等の措置の指示はなされていない。
- ・ 埋蔵文化財が現に存することは、判明していない。

以上により、対象不動産は埋蔵文化財が価格形成に大きな影響を与えることがないと、判断されるので価格形成要因からは除外して鑑定評価を行う。

④ 土壌汚染の有無及びその状態

- ・ 不動産登記によると昭和99年99月99日新住宅市街地開発法による工事完了し、その後現所有者である〇〇を所有者とする所有権保存登記がなされている。宅地造成前は農地であった。以上、土壌汚染に関わる地歴はない。
- ・ 土壌汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設に係る工場又は事業場の敷地は含まない。
- ・ 有害物質使用特定施設使用廃止に伴い、土壌汚染対策法第3条に規定する土壌の汚染の状況についての調査義務は発生していない。又、同法第4条の規定により知事から土壌の汚染の状況についての調査を実施することは命ぜられていない。
- ・ 土壌汚染対策法第5条に規定する指定区域の指定はなされていない。
- ・ 土壌汚染対策法第7条の規定により知事から汚染の除去等の措置を講ずべきことは、命ぜられていない。

以上により、対象不動産は有害物質の使用の形跡は認められず、土壌汚染が存在することを示す端緒は発見されなかった。土壌汚染が、対象不動産に価格形成に大きな影響を与えることはない判断されるので、土壌汚染を価格形成要因から除外して鑑定評価を行う。

⑤ その他（地下埋設物、越境物等）

- ・ 想定上の付加条件により、地下埋設物はないものとする。
- ・ 現地調査により、越境物がないことを確認した。

⑥ 標準的画地と比較した増減価要因

対象不動産自体を近隣地域としたもので、この点で本項目該当無し。
ただし、一方路の画地を仮に標準とすると、対象不動産は三方路であることから、これを増価要因(+6%)とみなすことができる。

なお、〇〇辺の〇〇端付近に凹みがあるが、このことによる減価は0.2%にも満たず、取引事例比較法では考慮対象外とする。

(2) 対象不動産の市場分析

① 対象不動産に係る典型的な需要者層

- ・典型的な需要者層:宅地開発業者。
- ・造成区画割後の典型的な需要者層
商業地:幹線道路沿いに出店を企図する事業者
住宅地:低層住宅の建設を企図する個人

② 代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度

〇〇市の中でも〇〇寄りで〇〇の地価上昇の影響を受け始めている〇〇地区にあり、幹線道路沿いで地元商店街に隣接し、小学校も近い。また、ほぼ整形地で有効宅地化率も高く、平坦地で造成コストも小さい。最寄駅からの距離が若干あるが、代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度は、上位と思量する。

(3) 最有効使用の判定

最有効使用は、前記の標準的使用と同じく、区画割して分譲宅地とすることである。

更地化・造成区画割後において

a. 〇〇側の道道沿い:低層店舗兼住宅の敷地

間口 25m 程度、奥行 31.5m 程度。面積 780 m²程度。二方路接面。

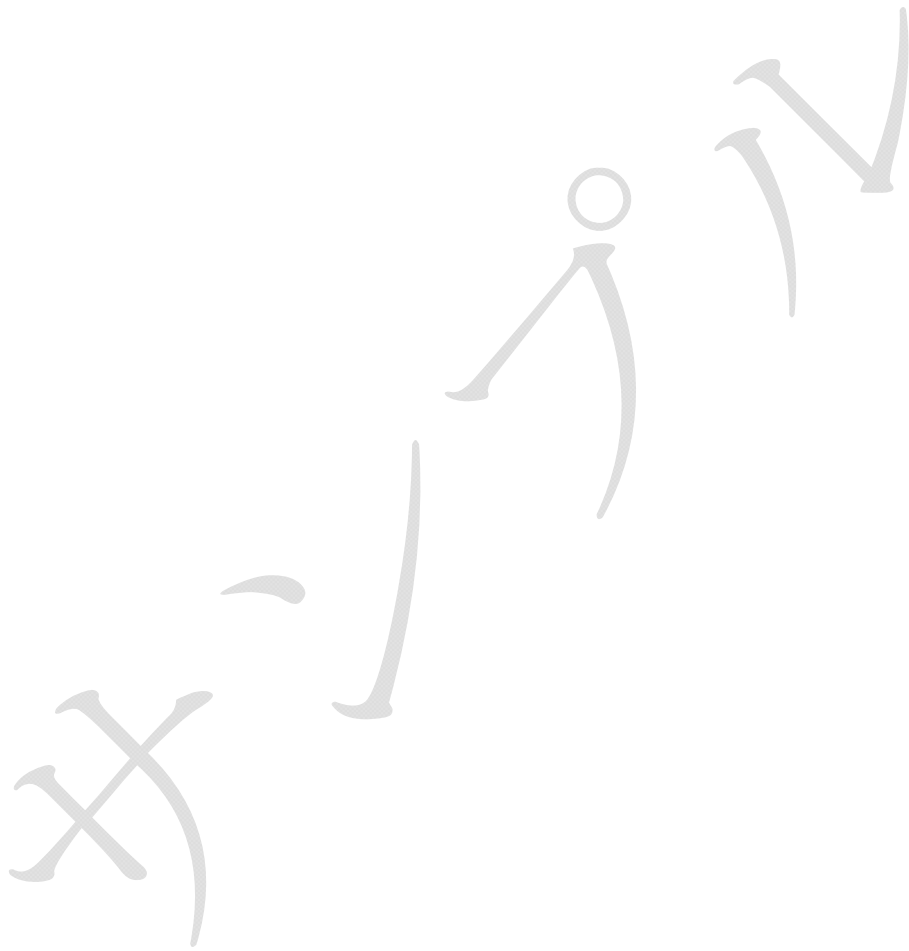
b. 〇〇側の背後地:低層住宅の敷地

間口 14m 程度、奥行 20m 程度。面積 280 m²程度。二方路接面。

〔Ⅱ〕 評価

(評価方針)

取引事例比較法、開発法を適用し、試算価格を調整して鑑定評価額を決定する。尚、対象不動産は既成市街地内の土地であり、再調達原価の把握ができないため、原価法は適用できない。また、現況大規模画地での賃貸建物想定は当地域では現実的には考えられず、大規模画地としての収益還元法の適用はできない。ただし、開発法において、区画割後の画地価格査定で収益還元法を適用する。



1. 鑑定評価方式の適用

(1) 取引事例比較法

大規模画地として、取引事例比較法を適用する。取引事例について、それぞれがそれ自体として実質的に近隣地域を形成しているものと捉え、その画地条件に着目して、標準化補正ではなく個別的要因の補正を行った。

手順としては、まず、対象不動産を一旦一方路のみに接面するものとして標準価格を求め、次に三方路であることについて個別的要因の比較を行った。その場合、三方路であることによる区画割後における道路延長・自動車回転場の減少、二方路画地数の増加等を勘案して、個別格差率は+6%とした。

別表 1 から

比準価格 219,000,000 円 (17,800 円/m²)

(2) 収益還元法

現況大規模画地での賃貸建物想定は当地域では現実的には考えられず、大規模画地としての収益還元法の適用はしない。

尚、開発法における区画割後の画地の標準価格査定で、収益還元法(土地残余法※)を適用した。

※土地残余法

対象地に①最有効使用の賃貸用建物を建築し、②同建物を賃貸し、③建物の経済的耐用年数満了時に取り壊して更地化する、という①から③までの一連の流れを一ライフサイクルとしてとらえ、このライフサイクルを繰り返すことにより賃貸事業が永久に続くものと想定する。そして、この想定モデルにおける土地に帰属する純収益を求め、これを還元利回りで還元して土地の収益価格を試算する。

(3) 開発法

価格時点において、対象不動産を区画割して、標準的な画地とすることを想定し、販売総額から通常の造成費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して価格を試算する。

道道沿いを商業地として、背後地を住宅地として販売することを想定し、それぞれ別々に区画割後の画地の標準価格を査定した。

別表 2 から

開発法による価格 205,000,000 円 (16,700 円/m²)

(4) 標準地の公示価格を規準とした価格等

同一需給圏において、価格形成要因が類似し規範性を有する地価公示標準地がないため、公示価格を規準とした価格を求めることは断念し、地価調査基準地との比準を行った。当該地価調査基準地は、宅地見込地であり対象不動産(宅地)と種別が異なるが、市街化区域(第1種低層住居専用地域)に存し熟成度も相応であり、参考のため比準したもの。

尚、開発法において、区画割後の標準画地価格の査定で公示価格を規準としている。



2. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定

比準価格 219,000,000 円 (17,800 円/㎡)

開発法による価格 205,000,000 円 (16,700 円/㎡)

(1) 試算価格の調整

① 各試算価格の再吟味

a. 資料の選択、検討及び活用の適否

一般資料は、日銀・内閣府・新聞・雑誌等の資料のほか、北海道経済産業局・北海道・〇〇市・金融機関等の資料等多様な資料を適切に選択・活用した。

地域資料は〇〇市の各種統計資料のほか、地元不動産業者・地元精通者からの聴取内容等も活用し、多角的に検討した。

個別資料は、対照不動産の確定・確認・個別的要因の把握分析・検討に必要な資料を適切に活用した。

事例資料は豊富に収集した事例資料のなかから相対的に規範性の高い事例を選択しており、事情補正があるものも一件のみで、活用においてもそれぞれの特性を十分把握しており適切である。

b. 不動産の価格に関する諸原則の本案件に即応した活用の適否

価格形成要因の分析・最有効使用の判定・各鑑定評価手法の適用における各種補正等の鑑定評価の手順の全てにおいて不動産の価格に関する諸原則を常に意識して活用した。

c. 一般的要因の分析並びに地域分析及び個別分析の適否

地域分析及び個別分析において一般的要因の分析結果を常に意識し、反映させた。地域分析では特に対象不動産に係る市場の特性の把握に留意し、その結果を個別分析の代替、競争等の関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度の判定等に反映させた。

d. 各手法の適用において行った各種補正、修正等に係る判断の適否

事情補正・時点修正・建付減価補正・標準化補正・地域格差の比較・個別的要因の比較・建物格差修正・基準階格差修正のいずれについても、一般的要因の分析・地域分析・個別分析等を踏まえており、また、相互に矛盾なく適切である。

e. 各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性

各手法に共通する価格形成要因である三方路について、まず、取引事例比較法では、一方路を前提とした比準の上、三方路の増価を個別格差修正した。個別格差の査定では、三方路により、区画割後で道路延長・自動車回転場所が減少し、二方路面地数が増加すること等(増加要因)を適切に勘案した。開発法では、道路の配置・自動車回転場所の設置、二方路面地の評点加算等で結果的に三方路増価が適切に反映されている。

二試算価格に若干の乖離があるが、以上から、各手法に共通する価格形成要因に係る判断の整合性に問題ない。

f. 単価と総額との関連の適否

対象不動産の存する〇〇市について、全市的に過去数年にわたって大規模画地取引の総額の水準を分析した結果、規模が大きくなり総額が嵩む場合の市場性減退による単価下げ圧力は、競争力の程度によって異なるものと思われる。対象不動産の比較的優位な競争力と総額からすると、特に減価の必要なく、単価と総額の関連は適正と判断する。

② 各試算価格が有する説得力に係る判断

a. 対象不動産に係る地域分析及び個別分析の結果と各手法との適合性

(ア) 比準価格

典型的な需要者である宅地開発業者の観点から、各事例及び対象不動産について、造成区画割後の分譲宅地としての競争力・造成コスト・有効宅地化率等による宅地開発の事業採算性について分析検討し、まだら模様ながらも一部下げ止まりつつある住宅地価・下げ幅は縮小しつつあるが未だ低迷している商業地価等市場の動向を踏まえつつ比準を行った。また、代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度が同一需給圏において上位にある対象不動産の位置付けも比準において的確である。

以上から、比準価格は市場の特性を相応に反映した試算価格と言えるが、開発法と比べると典型的な需要者の重視する価格形成要因である宅地開発の事業採算性の分析検討については、間接的とならざるを得ず、市場の特性との適合性は開発法に若干劣るものと思料する。

(イ) 開発法による価格

開発法は、価格時点において、対象不動産を区画割して、標準的な画地とすることを想定し、販売総額から通常の造成費相当額及び発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して価格を試算するもので、典型的な需要者の重視する価格形成要因である宅地開発の事業採算性を直接的に分析・検討するものである。また、区画割後の画地の標準価格の査定では、二次需要者である幹線道路沿いに出店を企図する事業者(商業地)・低層住宅の建設を企図する個人(住宅地)の観点から取引事例比較法・収益還元法の適用を行い、かつ、そのなかで、それぞれ商業地及び住宅地の市場の需給動向を反映させている。

以上から、開発法は市場の特性(市場参加者の属性及び行動・市場の需給動向)に最も適合した手法と言える。

b. 各手法の適用において採用した資料の特性及び限界からくる相対的信性

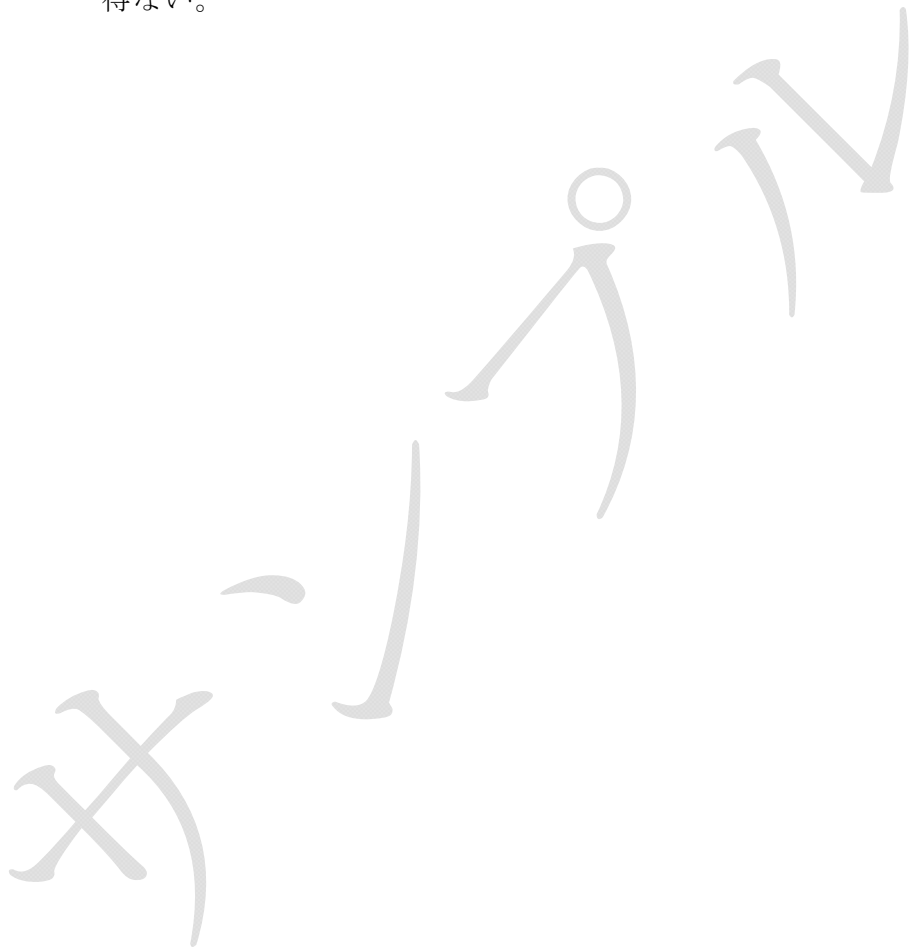
(ア) 比準価格

大規模画地は取引件数が少なく、かつ、特殊な事情がある事例の比率も高く、採用事例は4例に留まった。内容的には、2件については地域格差が大きく、1件は事情補正があり、1件は価格時点が古い。各種補正、修正では的確性に十分留意したものの、総体的に資料の相対的信性はあまり高くない。

(イ)開発法による価格

分譲単価の査定根拠において採用した取引事例・賃貸事例は規範性を相応に有する。造成工事費の査定根拠に用いた資料は開発業者の作成した見積もりを批判的に吟味したもので信頼性相応である。

しかし、開発法は想定上の開発計画に基づき様々な想定を積み重ねて試算するもので、そのなかで使用する資料は多く、使用する資料それぞれのぶれが小さくてもそれが積み重なると総体的な精度が低下せざるを得ず、この意味で資料の相対的信頼性も低下せざるを得ない。



(2) 鑑定評価額の決定

市場の特性に、より適合し、かつ、典型的需要者である宅地開発業者の重視する価格形成要因である宅地開発の事業採算性の観点から、より説得力を有する試算価格は、開発法による価格である。しかし、反面で典型的需要者である宅地開発業者は、代替・競争関係にある不動産との比較における優劣及び競争力の程度が上位である対象不動産の獲得において他業者との競合を意識せざるを得ず、この意味から比準価格も単純に軽視することはできない。

以上から、開発法による価格に若干のウェイトをおいて、地価調査基準地価格と比準した価格との均衡も考慮して、鑑定評価額を次の通り決定した。

尚、規範性の高い公示地がないため、公示価格との規準は行わなかった。

鑑定評価額 210,000,000 円 (17,100 円/㎡)

X. 付記事項

1. 不動産鑑定士等の役割分担

	業者名	不動産鑑定士の氏名	業務名
受託業者	メグロオフィス株式会社	目黒健兒	<ul style="list-style-type: none">・ 鑑定評価業務の受託審査・ 基本的事項の確定から鑑定評価額の表示に至る手順のすべての段階・ 鑑定評価報告書の審査

2. その他

なし

以上