

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	天田不動産鑑定事務所
世田谷（都） - 4	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 天田雄一郎

鑑定評価額	137,000,000 円	1㎡当たりの価格	680,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(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 2 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	540,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等	世田谷区中町一丁目55番33「中町1-20-17」				地積 (㎡)	201	法令上の規制等
	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	1 低専 (50,100) 準防 高度(1種) (その他) 風致地区 (40,100)	
	1:1.2	住宅 W 2F 1B	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南東6 m 区道	水道、ガス、下水	等々力500 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 15 m、西 20 m、南 50 m、北 10 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 15.4 m、			規模	200 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北、6 m 区道	交通 等々力駅西方500 m	法令 1 低専 (40,100) 準防 高度(1種) 風致地区	規制	
	地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏の、中規模一般住宅が多い熟成した住環境の閑静な住宅地域である。特段の地域要因の変動は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測される。						
(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 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	700,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	300,000 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	同一需給圏は東急大井町線を最寄駅とする住宅地域である。需要者は自用の住宅を求める個人で、高額所得者が占める割合が高い。熟成した住宅地域であることもあり、需給動向は安定している。利便性、居住環境ともに良好であることから需要は底堅い。近年は総額を抑える傾向があり、宅地の細分化も進展している。土地は対象基準地程度の規模で坪当たり230万円前後、やや小規模な新築戸建住宅で総額7千万円～1億円程度を中心に取引が行われている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主に利便性と住環境を重視した居住目的の取引が中心の住宅地域である。アパート等の賃貸需要も認められるが、風致地区内に存し、公法上の規制から土地価格に見合うだけの賃料収入が得られず、収益価格は低位に求められたものと判断される。比準価格は信頼性の高い事例から求められた価格であることから、本件においては比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 -1.0 要 環境 +1.0 因 行政 -1.0 其他 0.0
	世田谷 - 74	[100.3]	100	100	[104.0]	681,000		
	公示価格	100	[105.0]	[99.0]	100			
	679,000 円/㎡							
(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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 +12.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	世田谷（都） - 17	[101.4]	100	100	[104.0]	681,000		
	前年指定基準地の価格	100	[100.0]	[114.2]	100			
	738,000 円/㎡							
(10) 対年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 676,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕	社会経済活動の正常化が進展する中、景気が持ち直していくことが期待されるが、原材料価格高騰等リスク要因にも注意を要する。		
	- 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/㎡					〔地域要因〕	最寄駅から徒歩圏の熟成した住宅地域で、地域要因に特段の変化は認められず、地価は底堅く推移している。	
	変動率	年間 +0.6 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	