別記様式第６

鑑定評価書（令和　５年地価調査）

令和　５年　７月　６日提出
世田谷(都)　－５　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中雅之不動産鑑定事務所
世田谷(都)　－５	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　田中　雅之

鑑定評価額	150,000,000 円	１㎡当たりの価格	699,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和　５年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　５年　７月　３日	(６)路線価	[令和　５年１月]	550,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　５年　６月　23日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	世田谷区駒沢二丁目１０３３番１１「駒沢２－２５－１２」			②地積(㎡)	215 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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） (60,100)
	１：1.5	住宅 ＬＳ ２	一般住宅のほかマンション等も見られる住宅地域	南西5.4 ｍ 区道	水道、ガス、下水	駒沢大学600 ｍ	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　30ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　12 ｍ、奥行　約　17 ｍ、規模　200 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北５．４ｍ区道	交通施設	駒沢大学駅　西方600 ｍ	法令規制 １低専 (60,100) 準防 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は低層の住宅地として成熟しており、地域要因の変動は認められず、当面は現状を維持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	719,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	374,000 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、東急田園都市線駒沢大学、桜新町駅を最寄駅とする住宅地域である。この地域は駅から徒歩圏内にあり需要は堅調である。需要者は、住環境と交通の利便性を重視する都内通勤者や不動産分譲業者が中心となる。中心価格帯は、土地総額６，５００万円～８，０００万円程度であり、新築建売物件では、総額７，０００万円～９，０００万円程度である。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法では対象基準地と代替関係にある戸建住宅地の事例を中心に収集し比準した。収益還元法では、土地残余法を適用した。近隣地域は、賃貸住宅もみられるが、戸建住宅を中心とする地域であり、自用目的での取引及び不動産業者の用地仕入の取引が中心であることから、比準価格を重視し、収益価格を関連づけるのが妥当と判断した。さらに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とおり決定した。				

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 世田谷　－18	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 704,000 円／㎡	[101.3]/100	100/[102.0]	100/[104.1]	[104.0]/100	698,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +1.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 世田谷(都)　－19	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 626,000 円／㎡	[102.6]/100	100/[104.0]	100/[91.9]	[104.0]/100	699,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 -3.0 環境 -8.0 行政 +2.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 679,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかな回復傾向にあり、低金利政策及び投資マネーの不動産市場への流入続いており地価は上昇傾向にある。
	①－２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：人気の高い東急田園都市線徒歩圏にあり、都心部から比較的近く、住宅需要は底堅い状況にあるため、地価も堅調傾向が継続している。
	②変動率　年間 +2.9 %　半年間 %		個別的要因：個別的要因の変動は認められない。