

# 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	株式会社 谷本不動産鑑定コンサルタント
世田谷(都) - 8	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 谷本 充弘

鑑定評価額	92,200,000 円	1㎡当たりの価格	649,000 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]	510,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 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	世田谷区豪徳寺一丁目1883番9「豪徳寺1-53-8」				地積(㎡)	142	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住居(60,200)準防高度(2種最高19m)(その他)(70,180)	
	1:1.2	住宅S3	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北東4.5m私道	水道、ガス、下水	豪徳寺300m		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 30m、南 30m、北 25m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 12m、規模 120㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項 特にない。		街路 基準方位 北4.5m私道	交通施設 豪徳寺駅 北方300m	法令 1住居(70,180)準防高度(2種最高19m)		
	地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩で利便性があり住環境もほぼ良好な一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ比較的熟成した低層住宅地として、当面現状を維持していくものと予測する。						
(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 +1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	668,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	413,000 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	同一需給圏は小田急線、東急世田谷線沿線等の各最寄駅から比較的利便性ある住環境もほぼ良好な低層住宅地域の圏域である。都心部方面への利便性に優ることから、主な需要として都心部通勤の中位以上給与所得者層等による買い替え二次取得が多く分譲目的の不動産業者参入もみられる。需給はほぼ安定しており地価は比較的緩やかな上昇傾向にある。土地取引は概ね総額9千万円台程度、比較的小規模地戸建物件で総額7~9千万円台程度までが中心価格帯である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は最寄駅利便性に優る一般住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住環境もほぼ良好な住宅地であることに鑑み、自用目的取引の実証性を示す比準価格を重視し、最寄駅利便性等から周辺は賃貸アパート等も多く見られる地域だが住環境や快適性がより重視される低層住宅地としての特性等から土地の経済価値に見合う賃料収入が必ずしも得られないことによりやや低く算定されたとと思われる収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえ、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/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地域 交通 0.0 要 環境 -3.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0
	世田谷 - 62	[101.0]	100	100	[101.0]	647,000		
	公示価格 612,000 円/㎡	100	[102.0]	[94.6]	100			
(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/㎡)	内訳	標準 街路 0.0 地域 交通 0.0 要 環境 +18.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0
	世田谷(都) - 11	[102.1]	100	100	[101.0]	649,000		
	前年指定基準地の価格 754,000 円/㎡	100	[102.0]	[117.4]	100			
(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 636,000 円/㎡			価格変動形状要因	(- 一般的要因)	景気は持ち直しの動きがみられ、住宅建設及び公共投資はこのところ底堅い動きとなっており、個人消費も持ち直しの動きがみられる。		
	- 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)	最寄駅から徒歩利便性に優る比較的熟成した低層住宅地で、地価は比較的緩やかな上昇傾向にある。その他特に地域要因の変動はない。	
	変動率	年間 +2.0 %	半年間 %		(- 個別的要因)		個別的要因に変動はない。	