

# 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	片岡不動産鑑定士事務所
世田谷(都) - 10	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 片岡 哲也

鑑定評価額	104,000,000 円	1㎡当たりの価格	703,000 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 3日	(6)路線価	[令和 4年1月]	560,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4年 6月 28日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	世田谷区赤堤一丁目234番26「赤堤1-30-13」				地積(㎡)	( 148 )	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)地区計画等(60,100)	
	1:1.2	住宅RC2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	北5.5m区道	水道、ガス、下水	経堂450m		
(2)近隣地域	範囲	東 70m、西 15m、南 0m、北 30m			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 15m、規模 150㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北5.5m区道	交通施設	経堂駅 北東方450m	法令 1低専(50,100)準防高度(1種)地区計画等
	地域要因の将来予測	近隣地域は、中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域として熟成しており、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと把握される。地価は強含み傾向で推移するものと予測する。						
(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	0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	718,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	418,000 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、世田谷区及び隣接市区の駅徒歩圏の住宅地域。需要者の中心は前記地域の居住者であるが、圏域外からの転入者もみられ、中規模以上の画地には開発業者も参入する。住環境は比較的に良好で、住宅地需要は底堅い。取引価格帯は、土地は1億円台前半程度が多い。中規模以上の画地を分割して再販された新築戸建住宅等では、総額で7000万円~1億円台前半程度が需要の中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	低層の共同住宅等も散見されるものの収益物件の取引は少なく、自己使用を目的とする取引が支配的である。収益性よりも居住の快適性・利便性等を重視する住宅地域であり、土地の経済価値に見合った賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。よって、市場の事態をより反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との検討を踏まえ、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 +1.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 世田谷 - 71					697,000	地 街路 0.0 域 交通 -1.0 要 環境 -6.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 649,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [101.0]	100 [ 93.1]	[100.0] 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 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	
	世田谷(都) - 1					701,000	地 街路 +1.0 域 交通 +1.0 要 環境 -8.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 650,000 円/㎡	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [ 93.8]	[100.0] 100			
(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 686,000 円/㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	コロナ禍による不動産市況への影響は弱まり、昨年後半以降は持ち直しの動きがみられ、区内の住宅地需要は底堅く推移している。		
	- 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〕	上記一般的要因を反映して、地価は強含み傾向にあるものとみられる。その他特に地域要因に変化はない。	
	変動率	年間 +2.5 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変化はない。	