別記様式第６

鑑定評価書（令和　４年地価調査）

令和　４年　７月　４日提出
世田谷(都)　－ 12　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社野口不動産鑑定
世田谷(都)　－ 12	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　野口　和紀

鑑定評価額	83,900,000 円	１㎡当たりの価格	677,000 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]	530,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　４年　６月 12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	世田谷区北沢五丁目８２３番１５ 「北沢５－１４－１４」			②地積(㎡)	124 (　　)	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 (60,150) 準防 高度(1種) （その他） 地区計画等 (70,150)
	1：1.2	共同住宅 Ｗ 2	一般住宅のほかアパートが建ち並ぶ住宅地域	北3.6 m 道路	水道、ガス、下水	笹塚460 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20 m、西　40 m、南　20 m、北　20 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　12 m、規模　120 ㎡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３．６m道路	交通施設	笹塚駅南方460 m	法令規制	１低専 (70,150) 準防 高度(1種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	「笹塚」駅が最寄りの住宅地域で街路はやや狭いが建替えに伴う後退で徐々に整備が進むと思料される。利便性が高く戸建や共同住宅用地への有効需要は堅調で、地価に頭打ち感もあるが上昇傾向を維持すると予測される。						

(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　0.0
(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　496,000 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、京王線や小田急小田原線等から徒歩圏の住宅地域である。需要者の中心は個人（エンドユーザー）であるが、運用目的の個人投資家や転売目的の不動産業者等も見受けられる。同一需給圏は街路のやや狭い地域が多いが、新宿や渋谷等への接近条件が良好で、金融緩和を背景に有効需要は堅調で、地価は持続的な上昇局面にある。更地取引が多く、中心価格帯は土地の総額で１億円前後と把握されるが、総額で１億円台半ば程度の新築分譲住宅も見られる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は北沢又は大原地区の住宅地に存する事例に基づいたもので、価格牽連性及び代替、競争等の関係が認められ、市場性を反映し得たものと思料される。当該地域は最寄り駅から徒歩５分圏で共同住宅も多く見られるが、自己使用目的での取引価格が市場を形成しており、収益価格は比準価格よりやや低位に求められたものと思料される。よって、指定基準地からの検討等を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。			

(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　－ 5	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 -2.0 環境 +9.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 727,000 円／㎡	[100.9] 100	100 [101.0]	100 [107.9]	[100.0] 100	673,000			
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 世田谷(都)　－ 1	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +4.0 交通 +1.0 環境 -4.0 行政 -3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 650,000 円／㎡	[101.2] 100	100 [100.0]	100 [97.8]	[100.0] 100	673,000			

(10)対象基準地の前年標準価格等の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　664,000 円／㎡ 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／㎡ ②変動率　年間　+2.0 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：人口は４月以降対前月比で増加基調。コロナ禍が長引くが当区の不動産需要は堅調で、地価は住宅地・商業地とも数%前後上昇している。 地域要因：笹塚駅から徒歩５分圏の住宅地で、在庫不足が続く一方、堅調な有効需要も続き地価は高止まりしており、数%程度の上昇が続いている。 個別的要因：個別的要因に変動はない。