

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	石原不動産鑑定士事務所
世田谷（都） - 15	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 石原 伸彦

鑑定評価額	82,200,000 円	1㎡当たりの価格	530,000 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 1 日	(6) 路線価 [令和 4 年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	420,000 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		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	世田谷区上北沢一丁目8 1 1 番3 外 「上北沢1 - 3 1 - 1 1」				地積 (㎡)	155	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 中専 (60,200) 準防高度(2種最高19m) (その他)		
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅、アパートが建ち並ぶ住宅地域	西6 m 区道	水道、ガス、下水	上北沢700 m	(70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 40 m、北 25 m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北6 m区道	交通施設	上北沢駅 南方700 m	法令 1 中専 (70,200) 準防高度(2種最高19m)	
	地域要因の将来予測	近隣地域は低層住宅地として熟成しており、地域要因に特段の変化はみられないことから、今後とも現状を維持すると予測する。今後の地価水準は上昇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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	546,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	304,000 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北部の戸建住宅地域を中心とする圏域であり、需要者の中心は区内居住者であるが、区外からの転入者も比較的多くみられる。供給は建売住宅や中古住宅が中心であり、建売住宅の価格は上昇傾向にある。建売住宅は総額 7,500 ~ 8,500 万円程度、中古住宅は総額 5,000 ~ 6,000 万円程度の物件が、需要の中心であるとみられる。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は基準地と住環境格差の小さい事例を重視し適切に試算された。一方で収益価格は低層共同住宅を想定したが、基準地の画地規模及び容積率では投資採算性に見合う賃貸用建物が建設できないなど需要者は収益性よりも住宅地としての快適性を重視して価格決定する傾向が強いため相対的信頼性は劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格と比較考量して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 +4.0 要 環境 +14.0 因 行政 -5.0 其他 0.0	
	標準地番号 世田谷 - 88	[100.5]	100	100	[102.0]	531,000			
	公示価格 589,000 円/㎡	100	[102.0]	[111.5]	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +4.0 要 環境 +28.0 因 行政 -5.0 其他 0.0	
	世田谷（都） - 1	[101.2]	100	100	[102.0]	530,000			
	前年指定基準地の価格 650,000 円/㎡	100	[100.0]	[126.5]	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 523,000 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	世田谷区の人口は微増傾向、土地取引件数はコロナ禍前の水準に戻りつつあり、建売住宅価格は上昇している。			
	- 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〕	戸建住宅地域であり住環境等に特に変動はみられない。土地需要は堅調に推移しているとみられる。		
	変動率	年間 +1.3 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		