

# 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	進藤不動産鑑定士事務所
世田谷（都） - 16	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 進藤 俊二

鑑定評価額	83,000,000 円	1㎡当たりの価格	525,000 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 倍率種別	[令和 4 年1月]	420,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 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	世田谷区八幡山三丁目242番19「八幡山3-29-8」				地積 (㎡)	158	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 (40,80)	
	1:1.5	住宅 W 2	一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域	西4m 道路	水道、ガス、下水	八幡山300m		
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 80m、南 60m、北 60m			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 16m、			規模	160㎡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 4m 道路	交通施設	八幡山駅 南方300m	法令 1 低専 (40,80) 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、一般住宅を主とした駅利便性の良好な住宅地域として概ね熟成している。地域に変動をもたらす特段の要因等は見当たらず、当面は現状の利用形態を維持するものと思われる。						
(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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	536,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	283,000 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、世田谷区北西部の京王線沿線を主とし、駅徒歩圏の低層住宅地域である。主たる需要者は、区内及び周辺区市からの転入者等の一次取得者層、また中規模以上の画地には開発業者等も参入する。駅利便性の良好な住宅地域で、需給は安定しており、地価は概ね堅調に推移している。市場で中心となる価格帯は、土地30坪程度で5千万円台前半、新築住宅で6千万円台である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅徒歩圏の低層住宅地域であり、土地需要は自己使用目的が中心である。賃貸用の共同住宅も見受けられるが、行政的条件等から土地の経済価値に見合った純収益を得ることが困難で、収益価格は低位に試算された。当該地域では、収益性よりも居住の快適性・利便性等が重視されるものと把握される。よって、市場実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、類似性のある公示地及び指定基準地との検討も踏まえ、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 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0	
	世田谷 - 78	[100.5]	100	100	[102.0]	521,000	地 街路 0.0 域 交通 -8.0 要 環境 -11.0 因 行政 +1.0 其他 0.0	
	公示価格 441,000 円/㎡	100	[105.0]	[ 82.7]	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） - 36	[102.2]	100	100	[102.0]	522,000	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +15.0 因 行政 +3.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 593,000 円/㎡	100	[100.0]	[118.5]	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 520,000 円/㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	経済社会活動が正常化に向かうなか、資材価格等に懸念があるものの、区内の不動産需要は底堅く、不動産取引は堅調に推移している。		
	- 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〕	駅利便性の良好な住宅地であり、特段の地域要因の変動等はない。需要は回復しており、地価はやや強含んでいる。	
	変動率	年間 +1.0 %	半年間 %	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			