

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） - 22	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 進藤 俊二

鑑定評価額	109,000,000 円	1㎡当たりの価格	662,000 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]	530,000 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	世田谷区瀬田四丁目334番17外「瀬田4-35-9」				地積 (㎡)	165	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) (60,100)	
	1:1	住宅 W 2F 1B	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	西6m 区道	水道、ガス、下水	用賀1.1 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 0 m、南 50 m、北 15 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13 m、奥行 約 13 m、			規模	165 ㎡程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北 6 m 区道	交通施設	用賀駅 南西方1.1 km	法令 1 低専 (60,100) 準防高度(1種) 規制
	地域要因の将来予測	一般住宅を主とした住宅地域として概ね熟成している。中規模以上の画地には細分化も見られるが、地域に特段の変動要因等はなく、当面は現状のまま推移するものと予測される。						
(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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	682,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	325,000 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	同一需給圏は東急田園都市線の各駅を最寄りとした圏域であり、中小規模一般住宅、低層共同住宅等が見られる住宅地域である。主たる需要者は、比較的世帯年収が高い一次取得者層、買替層、また再販目的の不動産業者や分譲業者等である。駅接近性はやや劣るが、区画や街路条件等から居住環境は良好で、地価は堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は、土地30坪程度で6千万円後半～7千万円、細分化された新築住宅で8千万円前後である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最寄り駅へはやや距離があるが、良好な居住環境が形成された住宅地域である。周辺には賃貸用の共同住宅も存するが、行政的条件等から土地の経済価値に見合った賃料収入が得難いこと等から収益価格は低位に試算された。取引は、居住の快適性等を重視する自用目的が中心となっており、したがって市場性を反映する比準価格を重視すべきと判断し、収益価格を比較考量し、共通地点である地価公示の代表標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 世田谷 - 20	公示価格 658,000 円/㎡	[100.6] 100	100	[102.0] 100	662,000		
(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 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	-	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100	[] 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 655,000 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 世田谷 - 20 公示価格 658,000 円/㎡					〔地域要因〕	やや駅距離があるが、居住環境は良好な住宅地域である。地域要因に特段の変動等はなく、地価は堅調に推移している。	
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 +0.6 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	