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　５日提出
世田谷(都)　－ 23　宅地-1

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)　－ 23	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　進藤　俊二

鑑定評価額	143,000,000 円	１㎡当たりの価格	643,000 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]	510,000 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
					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	世田谷区深沢二丁目４４番２０外 「深沢２－１４－１２」			②地積(㎡)	223 (　　)	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 (50,100) 準防 高度(1種) （その他） (60,100)
	1.2：1	住宅 Ｗ 2	中規模の一般住宅が多い閑静な住宅地域	西6 ｍ 区道	水道、ガス、下水	駒沢大学1.9 ㎞	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　30ｍ、南　80ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 ｍ、奥行　約　15 ｍ、規模　225 ㎡程度、形状 正方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北　６ｍ区道	交通施設	駒沢大学駅　南方1.9 ㎞
		法令規制	１低専 (60,100) 準防 高度(1種)				
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、駅利便性は劣るが、中規模の戸建住宅等が建ち並ぶ閑静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もなく、今後も、現状の住環境を維持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　662,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　331,000 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、区内の東急沿線の各駅を最寄とする閑静な住宅地域をその圏域と判定した。主たる需要者は、区内在住の比較的高所得者層で、環境条件等を重視して取引の意思決定を行うものと思われる。深沢二丁目エリアは、住宅地として熟成しており、住宅需要は底堅く安定しており、供給不足のなか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６千万円台後半、新築戸建住宅で８千万～９千万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	環境良好な住宅地であり、土地需要は自己使用目的が中心となる。主たる需要者は、居住の快適性や利便性を重視して意思決定するものと考えられる。周辺に賃貸用共同住宅等も見られるが、対象基準地の行政的条件等から収益性は高くない。比準価格は、土地利用状況をはじめ類似性の高い事例から試算され規範性が高い。よって比準価格を重視し、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、上記の通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　－ 36	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	地域要因
	公示価格 713,000 円／㎡	[100.5]/100	100/[105.0]	100/[109.2]	[102.0]/100	637,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 +3.0 環境 +6.0 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地から検討した価格	①指定基準地番号 世田谷(都)　－ 17	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	地域要因
	前年指定基準地の価格 738,000 円／㎡	[101.4]/100	100/[100.0]	100/[118.8]	[102.0]/100	643,000		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	街路 0.0 交通 +11.0 環境 +7.0 行政 0.0 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等から検討した価格	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　635,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	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。 地域要因：地域要因に大きな変動等はない。環境良好な住宅地域であり、需要は底堅く、地価は堅調に推移している。 個別的要因：個別的要因に変動はない。
	②変動率　年間　+1.3 %　半年間　%		