

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「住居表示」等		世田谷区東玉川二丁目 1 5 8 番 4 6 「東玉川 2 - 2 8 - 1 3」					地積 (㎡)		152 ()		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	
	1 : 2	住宅 W 2		一般住宅等が建ち並び閑 静な住宅地域		北西5.4 m 区道		水道、 ガス、 下水		田園調布730 m		高度(1種) (その他) (60,100)	
(2) 近隣 地域	範囲		東 20 m、西 25 m、南 50 m、北 30 m		標準的使用		低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 18 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位 北 5 . 4 m区道		交通 田園調布駅 北東方730 m		法令 1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)				
	事項				路		施設		規制				
地域要因の将来予測		一般住宅等が建ち並び閑静な住宅地域である。今後同様の住環境を維持し、若干の下落傾向にある地価についても、コロナ後を見据え徐々に回復していくものと予測する。											
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地						(4)対象基準地の 個別的な 要因		方位 +1.0			
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格 650,000 円 / ㎡									
		収益還元法		収益価格 372,000 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、東急東横線、目黒線及び池上線等沿線の住宅地域である。需要者は戸建住宅を求める区内外の通勤者等で高額所得者等が多い傾向がみられる。良好な住環境から需給は比較的堅調であるが、昨今は地価上昇による割高感とコロナ禍の経済停滞から市場に弱さもみられる。取引価格帯は、新築建売では総額 7 千万円台 ~ 1 億円程度、土地単独では 3 0 坪弱程度で総額 6 千万円前後の成約が多いが、土地のみで 1 億円前後の取引もみられる。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は類似性の高い複数取引事例を比準して求めた市場価格である。収益価格は賃貸用建物の賃貸を想定した理論的な価格であるが、近隣地域は自用の取引が多くやや低めに求められた。当該地域の需要者は収益性よりも居住の快適性を重視する傾向が強いため、比準価格を重視しながら、検証的手段として収益価格を関連づけ、指定基準地との検討も踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 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 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0			
	標準地番号 世田谷 - 8								準 交通 0.0	域 交通 +1.0			
価と 格し をた	公示価格 622,000 円 / ㎡		[99.7] 100	100 [104.0]	100 [96.0]	[101.0] 100	627,000	補 化 環境 0.0	要 環境 -5.0				
								正 画地 +4.0	因 行政 0.0				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 世田谷(都) - 17		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 訳	標 街路 0.0	地 街路 +1.0			
									準 交通 0.0	域 交通 +4.0			
	前年指定基準地の価格 734,000 円 / ㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [118.7]	[101.0] 100	628,000	補 化 環境 0.0	要 環境 +13.0				
								正 画地 0.0	因 行政 0.0				
(10) 対年 象標 の基 準格 準価 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 637,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の		(一般的 要因)		区内人口は昨年後半からやや減少している。コロナ禍の景気は依然厳しい状況にあるが、持ち直しの動きもみられる。					
	- 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 -					(地 域 要因)		田園調布駅圏域の一般住宅が建ち並び地域で、地域要因に大きな変動はない。コロナ禍と相対的な割高感から地価は弱含んでいる。					
	公示価格 円 / ㎡					(個別的 要因)		地域における標準的な画地で、個別的要因に特段の変動はない。					
	変動率 年間 -0.6 % 半年間 %												