

# 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	すずき不動産鑑定
世田谷(都) - 24	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 鈴木 真紀

鑑定評価額	97,300,000 円	1㎡当たりの価格	640,000 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 4 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 4 年1月]	510,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 1 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	
(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	世田谷区東玉川二丁目158番46 「東玉川2-28-13」				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) 準防高度(1種) (その他) (60,100)	
	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		
(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	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 5.4 m 区道	交通施設	田園調布駅 北東方730 m	法令 1 低専 (60,100) 準防高度(1種) 規制
	地域要因の将来予測	一般住宅等が建ち並び閑静な住宅地域である。今後も同様の住環境を維持し、地価については小幅な上昇基調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 +1.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	657,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	377,000 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堅調で、市場はコロナ禍の経済停滞から回復しつつある。取引価格帯は立地や規模で幅はあるが、土地は地積 150 ㎡程度で総額 1 億円前後が多く、新築建売では規模を抑え総額 7 千万円台 ~ 1 億円程度が中心となっている。							
(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 5 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 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +1.0 化 環境 0.0 要 環境 -6.0 補 画地 +4.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	世田谷 - 8	[100.5] 100	100 [104.0]	100 [94.9]	[101.0] 100	640,000		
(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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 +1.0 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 +13.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	世田谷(都) - 17	[101.4] 100	100 [100.0]	100 [118.7]	[101.0] 100	637,000		
(10) 対年ら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 633,000 円/㎡		価格変動形状要因の	要 因	要 因	要 因	要 因	
	- 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/㎡							
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 %	景気は持ち直しつつあるが、ウクライナ情勢長期化等が世界経済に及ぼす影響が懸念される。区内人口はこのところ微減傾向にある。 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く、不動産市況は回復基調が見受けられる。 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。				