

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	100,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	660,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 4 日	(6) 路線 価	[令和 5 年1月]	520,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 1 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	所在及び地番並びに「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 高度(1種) (その他)		
	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		(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		法令規制 1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)		
	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、地価については当面は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 677,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 405,000 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、東急目黒線及び東急池上線等の沿線に所在する住宅地域である。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にある。良好な住環境から住宅地の需要は堅調に推移している。取引価格帯は立地や規模で幅はあるが、土地は対象基準地規模程度で総額 1 億円程度が多く、新築建売ではやや小ぶりの総額 1 億円前後が多くみられる。										
(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 5 事例を比準して求めた市場価格である。収益価格は収益用建物の賃賃を想定した理論的な価格である。近隣地域は実需向け取引が多く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ことから、収益価格はやや低めに求められた。よって比準価格を重視し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)公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 世田谷 - 8		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +1.0 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 632,000 円 / ㎡		[102.0] 100	100 [104.0]	100 [94.9]	[101.0] 100	660,000				
(9)指定か定る基準地検討	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	標準化補正	街路 +1.0 交通 +4.0 環境 +13.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +4.0 環境 +13.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 748,000 円 / ㎡		[103.2] 100	100 [100.0]	100 [118.7]	[101.0] 100	657,000				
(10)対年対象標準地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 640,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の							
	- 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 / ㎡				〔一般的要因〕 コロナ禍で一時微減した区内人口はこのところ回復している。景気は持ち直しており区内地価も概ね上昇傾向で推移している。						
	変動率 年間 +3.1 % 半年間 %				〔地域要因〕 田園調布駅圏内の一般住宅が建ち並び閑静な住宅地域で、地域要因に大きな変動はなく、地価は上昇基調にある。						
					〔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。						