

# 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	イーアイシー コンサルティング
世田谷(都) - 27	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 在間 浩二

鑑定評価額	70,700,000 円	1㎡当たりの価格	714,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	550,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		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	世田谷区玉川台二丁目4 6 9 番 6 「玉川台2 - 8 - 9」				地積 (㎡)	99	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	2 低専 (60, 150) 準防高度(1種) (その他)	
	1 : 1.5	住宅 W 3	中小規模一般住宅、共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	北西6 m 区道	水道、ガス、下水	用賀500 m	(70, 150)	
(2) 近隣地域	範囲	東 100 m、西 60 m、南 50 m、北 70 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 8 m、奥行 約 12 m、			規模	100 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北、6 m 区道	交通 用賀駅南西方500 m	法令 2 低専 (70, 150) 高度(1種)	規制	
	地域要因の将来予測	近隣地域は戸建住宅を中心とする住宅地域である。地域要因に特段の変動はなく、当面は現状を維持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 +1.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	732,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	393,000 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	同一需給圏は世田谷区内の東急田園都市線各駅から徒歩圏内に所在する住宅地域。主な需要者は世田谷区及び周辺市区に居住する一次取得者や買替取得者層であるが、再販目的の不動産業者の参入も見られる。居住環境に優り利便性も良好であることから、需要は堅調である。駅距離等の立地条件にもよるが、土地は1 0 0 ㎡程度のもので7 千万円前後、新築戸建住宅は9 千万円前後が需要の中心である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づいて求めたものであり、市場の実態を反映し説得力を有する。一方、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、収益性よりも居住の快適性等が重視される自己使用目的が中心の低層住宅地域であることから、比準価格より低位に求められた。従って、本件においては、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との均衡も考慮したうえで鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	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 +2.0 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 -1.0 補 画地 +5.0 因 行政 +3.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	世田谷 - 12	[100.9]	100	100	[101.0]	707,000		
	公示価格 773,000 円/㎡	100	[105.0]	[106.1]	100			
(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 0.0 準 交通 0.0 域 交通 -6.0 化 環境 0.0 要 環境 +1.0 補 画地 +2.0 因 行政 -3.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	世田谷(都) - 22	[101.1]	100	100	[101.0]	712,000		
	前年指定基準地の価格 655,000 円/㎡	100	[102.0]	[ 92.1]	100			
(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 697,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	新型コロナウイルス感染症の影響は軽減されつつあり、利便性や居住環境が良好な住宅地の地価は品薄感から上昇傾向を強めている。		
	- 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 - 公示価格 円/㎡					最寄駅から徒歩圏内の居住環境が良好な住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。		
	変動率	年間 +2.4 %	半年間 %			個別的要因に変動はない。		