

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） - 28	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 鈴木 真紀

鑑定評価額	64,500,000 円	1㎡当たりの価格	652,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	520,000 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		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	世田谷区上用賀四丁目166番6「上用賀4-2-7」				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) 地区計画等 (60,100)	
	1:1.5	住宅 W 2F 1B	中小規模の一般住宅が多い住宅地域	西6 m 区道	水道、ガス、下水	用賀1 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 40 m、北 50 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 12.5 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 北方1 km	法令	1 低専 (50,100) 準防高度(1種) 地区計画等	
	地域要因の将来予測	中小規模の一般住宅が建ち並び住環境の良い住宅地域で、今後も同様の環境を維持し、地価は当面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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	669,000 円 / ㎡					
	収益還元法	収益価格	364,000 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、東急田園都市線沿線の低層住宅地域である。需要者の中心は、区内及び周辺区の戸建住宅を求める個人のほか不動産業者等である。資源高や円安等の懸念材料はあるものの、景気は回復基調にあり、恵まれた住環境から需要は堅調に推移している。新築建売住宅は規模を抑えた総額7千万円台～1億円程度が中心で、土地のみでは約30坪で総額6千万円台の取引が多く、規模により土地総額1億円超えの取引も見られる。							
(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「用賀」エリアの低層住宅地に所在する複数取引事例を比準して求めた市場性価格で、収益価格は賃貸用建物を賃貸することを想定した収益性を反映した理論的な価格である。近隣地域は自用取引が多く、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。したがって、比準価格を重視しながら、検証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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0	
	世田谷 - 66	[101.1]	100	100	[102.0]	649,000	地 街路 0.0 区域 交通 -2.0 要 環境 -9.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
(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	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0	
	世田谷（都） - 19	[101.0]	100	100	[102.0]	649,000	地 街路 0.0 区域 交通 +1.0 要 環境 -9.0 因 行政 +3.0 其他 0.0	
(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	642,000 円 / ㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	景気は持ち直しつつあるが、ウクライナ情勢の長期化等が世界経済に及ぼす影響が懸念される。区内人口はここところ微減傾向にある。		
	- 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	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 補正 0.0 其他 0.0	
	世田谷 - 19	[101.0]	100	100	[102.0]	649,000	地 街路 0.0 区域 交通 +1.0 要 環境 -9.0 因 行政 +3.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格	[101.0]	100	100	[102.0]	649,000	地 街路 0.0 区域 交通 +1.0 要 環境 -9.0 因 行政 +3.0 其他 0.0	
	620,000 円 / ㎡	100	[104.0]	[94.7]	100		地 街路 0.0 区域 交通 +1.0 要 環境 -9.0 因 行政 +3.0 其他 0.0	
	変動率 年間 +1.6 % 半年間 %			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。			