

|             |     |        |     |              |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|
| 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 | 67,000,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 677,000 円 / ㎡ |
|-------|--------------|-----------|---------------|

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] | 530,000 円 / ㎡ |
| (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 | 倍率種別       | 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 1 6 6 番 6<br>「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) 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                                           | 特記事項 特にない                                                                                                                                                                                      |                                         | 街路 基準方位 北 6 m区道 |                                      | 交通施設                                                      | 用賀駅 北方1 km         |           | 法令規制                                        | 1 低専 (60,100) 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 690,000 円 / ㎡                      |                 |                                      |                                                           |                    |           |                                             |                              |
|                             |                                                 | 収益還元法                                                                                                                                                                                          | 収益価格 381,000 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等である。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。恵まれた住環境から住宅地の需要は底堅く推移している。新築建売住宅は規模を抑えた総額 9 千万円台 ~ 1 億円程度が中心で、土地のみでは約 3 0 坪で総額 7 千万円前後の取引が多いが、昨今は土地のみの総額で 1 億円を超える取引も散見される。 |                                         |                 |                                      |                                                           |                    |           |                                             |                              |
| (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取引事例を比準して求めた市場性を反映した価格で、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価格である。近隣地域は自用の取引が多く、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、比準価格を中心に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                                                  | 対象基準地の標準価格 (円 / ㎡) | 内 訳       | 標準 街路 0.0                                   | 地域 街路 0.0                    |
|                             | 標準地番号 世田谷 - 66                                  |                                                                                                                                                                                                |                                         |                 |                                      |                                                           |                    |           | 準 交通 0.0                                    | 域 交通 -2.0                    |
|                             | 公示価格 584,000 円 / ㎡                              |                                                                                                                                                                                                | [102.3]<br>100                          | 100<br>[102.0]  | 100<br>[ 88.2]                       | [102.0]<br>100                                            | 677,000            | 補 画地 +2.0 | 要因 行政 0.0                                   |                              |
|                             |                                                 |                                                                                                                                                                                                |                                         |                 |                                      |                                                           |                    | 正 行政 0.0  | その他 0.0                                     |                              |
|                             |                                                 |                                                                                                                                                                                                |                                         |                 |                                      |                                                           |                    | その他 0.0   |                                             |                              |
| (9) 指か定ら基の準検地討              | 指定基準地番号 世田谷(都) - 19                             |                                                                                                                                                                                                | 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 街路 0.0                                   | 地域 街路 0.0                    |
|                             |                                                 |                                                                                                                                                                                                |                                         |                 |                                      |                                                           |                    |           | 準 交通 0.0                                    | 域 交通 +1.0                    |
|                             | 前年指定基準地の価格 626,000 円 / ㎡                        |                                                                                                                                                                                                | [102.6]<br>100                          | 100<br>[104.0]  | 100<br>[ 93.6]                       | [102.0]<br>100                                            | 673,000            | 補 画地 +4.0 | 要因 行政 +3.0                                  |                              |
|                             |                                                 |                                                                                                                                                                                                |                                         |                 |                                      |                                                           |                    | 正 行政 0.0  | その他 0.0                                     |                              |
|                             |                                                 |                                                                                                                                                                                                |                                         |                 |                                      |                                                           |                    | その他 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<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 652,000 円 / ㎡ |                                                                                                                                                                                                |                                         | 価格変動状況要因の       | 〈一般的要因〉<br><br>〈地域要因〉<br><br>〈個別的要因〉 | 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。 |                    |           |                                             |                              |
|                             | - 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               |                                                                                                                                                                                                |                                         |                 |                                      | 用賀駅から若干距離はあるが閑静な住宅地域で、地域要因に大きな変動はない。需要は堅調で地価は上昇している。      |                    |           |                                             |                              |
|                             | □代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -<br>公示価格 円 / ㎡            |                                                                                                                                                                                                |                                         |                 |                                      | 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 +3.8 %                                                                                                                                                                                      | 半年間 %                                   |                 |                                      |                                                           |                    |           |                                             |                              |