

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	株式会社野口不動産鑑定
世田谷(都) - 29	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 野口 和紀

鑑定評価額	108,000,000 円	1㎡当たりの価格	670,000 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 2 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	530,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 12 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	世田谷区深沢七丁目3番34「深沢7-15-9」				地積(㎡)	161	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)	
	1:1.5	住宅W2	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南西6m区道	水道、ガス、下水	桜新町1.4km		
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 60m、南 50m、北 40m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 16m、			規模	160㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特になし		街 基準方位 北6m区道	交通 桜新町南方1.4km	法令 1 低専(60,100)準防高度(1種)	規制	
	地域要因の将来予測	最寄り駅から徒歩限界圏にあるが粒の揃った一般住宅が建ち並び、閑静な居住環境を維持しており今後も概ね現状で推移すると思料される。堅調な有効需要に支えられ、数%前後の地価の上昇傾向が続くものと予測される。						
(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 +4.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	694,000 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	同一需給圏は主に(徒歩限界圏に近い)東急田園都市線沿線の区内南東部の戸建住宅地域である。主な需要者は地縁的嗜好性を有し、比較的所得の高い上場企業のサラリーマン、経営者などの個人(エンドユーザー)である。長引くコロナ禍でも同一需給圏の需要者は良好な居住環境を求めて資力も十分であるため、有効需要は堅調であり、持続的な地価上昇局面にある。市場の中心価格帯は新築分譲住宅で総額1億円台前半程度、土地の総額でも1億円程度と把握した。							
(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「桜新町」駅を最寄りとする主に深沢地区の住宅地に存する事例に基づいたもので、価格牽連性及び代替、競争等の関係が認められ、市場性を反映し得たものと思料される。当該地域には中層の社宅等共同住宅も散見されるが、自己使用目的での取引価格が市場を形成し、収益価格は比準価格より低位に求められたものと思料される。よって、指定基準地からの検討等を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。							
(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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 -7.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 世田谷 - 73					665,000		
	公示価格	[100.6]	100	100	[104.0]	665,000		
627,000 円/㎡	100	[104.0]	[94.9]	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +9.0 要 環境 +7.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	世田谷(都) - 17					667,000		
	前年指定基準地の価格	[101.4]	100	100	[104.0]	667,000		
738,000 円/㎡	100	[100.0]	[116.6]	100				
(10) 対年象標の基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 660,000 円/㎡			価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	人口は4月以降対前月比で増加基調。コロナ禍が長引くが当区の不動産需要は堅調で、地価は住宅地・商業地とも数%前後上昇している。		
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡					〔地域要因〕	最寄り駅からやや距離があるが在庫不足で、資力のある市場参加者による有効需要は堅調で、地価は気持ち程度の上昇傾向が続いている。	
変動率		年間 +1.5%	半年間 %	〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。			