

# 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 K A N T E I
世田谷（都） - 34	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 柘植 大徳

鑑定評価額	98,600,000 円	1㎡当たりの価格	427,000 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]	350,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	世田谷区千歳台二丁目 8 5 4 番 6 「千歳台 2 - 4 2 - 5」				地積 (㎡)	231	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 (40,80)	
	1:1.2	住宅 LS 2	一般住宅の中にアパートも見られる住宅地域	西4 m 区道	水道、ガス、下水	祖師ヶ谷大蔵1.3 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 60 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 17 m、規模 230 ㎡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 4 m 区道	交通施設	祖師ヶ谷大蔵駅 北方 1.3 km	法令 1 低専 (40,80) 準防高度(1種) 地区計画等
	地域要因の将来予測	戸建住宅とアパートが建ち並ぶ低層住宅地域であり、地域要因に影響を与える開発計画等も認められないことから、当面は現状の地域要因を維持しつつ推移していくと予測いたします。						
(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	440,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	185,000 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西部の小田急線、京王線沿線で、最寄り駅よりやや距離がある住宅地域を中心とする圏域。需要者はマイホーム取得を目的とした区内居住の共働き世帯が中心で、細分化が可能な中規模画地以上の土地については建売業者。街並みが雑然とした交通利便性の劣る住宅地域で優位性が乏しく、地価上昇の勢いに欠けるため地価はほぼ横這い。市場での中心価格帯は土地で 1㎡当たり 40 万円～50 万円程度、建売住宅で総額 6,000 万円程度の水準。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一般住宅を中心にアパートも見られる住宅地域であり、主たる需要者層は居住の快適性や利便性を重視して取引価格を決定するマイホーム購入目的の個人である。よって、当該実需が反映された実証的な取引事例に基づく比準価格を重視し、容積率 80% の住宅地域においては需要者が把握する経済価値を収益性の側面から賃料へ十分反映することができず低位に得られた収益価格を比較考量の上、指定基準地等との価格検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。							
(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 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +1.0 要 環境 -5.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 世田谷 - 42	公示価格 410,000 円/㎡	[100.6] 100	100	[102.0] 100	430,000		
(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 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +10.0 要 環境 +28.0 因 行政 +3.0 其他 0.0
	世田谷（都） - 36	前年指定基準地の価格 593,000 円/㎡	[102.2] 100	100	[102.0] 100	426,000		
(10) 対年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 426,000 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	新型コロナウイルスで社会経済活動の正常化が進む中、原材料価格の上昇や金融資本市場の変動等による国内経済の下振れリスクが懸念される。		
	- 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〕	地域要因の変動は特にない。	
	変動率	年間 +0.2 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因の変動はない。	