

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	株式会社森不動産鑑定事務所
世田谷(都) - 37	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 森 宏師

鑑定評価額	65,000,000 円	1㎡当たりの価格	414,000 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]	330,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 5 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	世田谷区給田四丁目177番2「給田4-3-8」				地積(㎡)	(157)	法令上の規制等	1低専(50,100)準防高度(1種)(その他)地区計画等(40,80)
	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			
	1:1	住宅W2	中小規模一般住宅とアパートが建ち並ぶ住宅地域	南西4m区道	水道、ガス、下水	千歳烏山1km			
(2)近隣地域	範囲	東 20m、西 20m、南 60m、北 40m			標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等	間口 約 12m、奥行 約 12.5m、			規模	150㎡程度、形状 正方形			
	地域的特性	特記事項 特記すべき事項はない。		街路 基準方位北、4m区道	交通施設 千歳烏山駅北西方1km	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	戸建住宅及びアパート等が混在する住宅地域として熟成しており、今後も現在の住環境を維持するものと予測される。地価水準は安定的に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 +4.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	424,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格	201,000 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	同一需給圏は主として、区内の京王線の各駅周辺に所在する住宅地域である。需要者は世田谷区内及び隣接市等周辺の居住者が中心である。調布市、三鷹市との市境に位置し、最寄駅からやや遠く交通利便性は劣るが、値頃感から需要は安定的に推移している。市場の中心価格帯は150㎡の更地で6千万円前半程度、新築戸建物件の売れ筋は、供給が少ないエリアで把握は難しいが、敷地規模30坪前後、総額6千万円程度が中心と判断される。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等も見られるが、自用の中小規模一般住宅を中心とする住宅地域である。比準価格は基準地の周辺類似地域に存する事例を採用し、事例の特徴に応じた検討を加え求めたもので、市場の実勢を反映しており信頼性は高い。収益性よりも居住の快適性が重視される住宅地域なので、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地及び周辺公示地との検討を踏まえ、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 標準地番号	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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 +3.5 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0	
	世田谷 - 76	[100.5]	100	100	[104.0]	415,000			
	公示価格 419,000 円/㎡	100	[103.0]	[102.5]	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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 -3.5 要 環境 -26.0 因 行政 +1.0 其他 0.0	
	世田谷(都) - 41	[101.0]	100	100	[104.0]	412,000			
	前年指定基準地の価格 300,000 円/㎡	100	[105.0]	[72.8]	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 413,000 円/㎡		価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕 物件供給は全般的に少ないものの、区内の住宅地需要は安定的に推移し、地価は回復傾向にある。					
	- 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 標準地番号 公示価格 円/㎡			〔地域要因〕 最寄駅からは距離があるため利便性に劣るが、価格帯は値ごろなエリアであり、地価は安定的に推移している。					
	変動率	年間 +0.2%	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。					