

# 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	太田不動産鑑定事務所
世田谷（都） - 40	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 門井 明美

鑑定評価額	41,200,000 円	1㎡当たりの価格	358,000 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 3 日	(6) 路線価 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 4 年1月]	285,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 20 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	世田谷区給田五丁目39番2「給田5-10-10」				地積 (㎡)	115	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 2	中小規模一般住宅と共同住宅が建ち並ぶ住宅地域	東6m 区道	水道、ガス、下水	仙川1.4 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 0m、西 15m、南 50m、北 30m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 9m、奥行 約 13m、			規模	120㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	標準方位北、6m 区道	交通施設	仙川駅北方1.4 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	一般住宅、共同住宅等が多い住宅地域で、地域要因に大きな変化は見られず、今後も同様の住環境を維持するものと思料する。地価はやや上昇程度に推移していくものと予測する。						
(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	369,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	167,000 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内の京王線沿線を最寄駅とする住宅地域である。需要者は主として世田谷区及び隣接市等の居住者が中心である。三鷹市と調布市との市境に位置し、最寄駅から遠いため、取引単価はやや低位となっている。市場での中心となる価格帯は更地 120㎡で4,500万円程度、新築住宅は100㎡程度の敷地で総額6千万円台となっている。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する地域に所在する事例より試算しており、市場性を反映した価格である。収益価格は対象基準地は収益性より居住の快適性が重視される低層住宅地域に所在するため収益性はやや低く、低位に求められた。したがって、より規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地、周辺公示地を規準とした価格との検討も踏まえ、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 補正 行政 0.0 其他 0.0	
	標準地番号 世田谷 - 76	[101.1]	100	100	[102.0]	358,000	地 街路 -3.0 交通 +5.0 環境 +15.0 行政 0.0 其他 0.0	
	公示価格 419,000 円/㎡	100	[103.0]	[117.1]	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 補正 行政 0.0 其他 0.0	
	世田谷（都） - 41	[101.0]	100	100	[102.0]	355,000	地 街路 -1.0 交通 -1.5 環境 -15.0 行政 0.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 300,000 円/㎡	100	[105.0]	[ 82.9]	100			
(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 354,000 円/㎡		価格変動形状要因	一般的な要因	世田谷区の総人口は令和2年7月以降微減傾向にあったが、本年4月にはやや増加。地価はやや上昇基調である。			
	- 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	最寄駅から徒歩圏外にあり、バス利用の住宅地域であるため、需要はやや弱い。		
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 %	個別的要因		個別的要因に変化はない。		