

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)-1	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 森 宏師
鑑定評価額	139,000,000 円	1㎡当たりの価格	682,000 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3日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	540,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月5日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	世田谷区赤堤三丁目271番14「赤堤3-9-11」				地積(㎡)	204	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)				
(2) 近隣地域	範囲	東20m、西40m、南20m、北30m 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20m、規模200㎡程度、形状長方形									
(3) 最有効使用の判定	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	松原駅南西方320m	法令規制	1低専(60,100)準防高度(1種)		
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、地域要因に変動はなく現状のまま推移するものと予測される。特にエンド向けの細分化された住宅用地の取引は堅調で、地価水準は安定的に推移するものと予測される。									
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	700,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0				
	収益還元法	収益価格	378,000 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、区内の東急世田谷線、小田急線、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区等周辺の居住者が中心である。街路条件に優れ、住環境の良い閑静な中規模住宅地域である。総額が高いため、近年は不動産業者による取引総額を抑えた敷地の細分化が多くみられる。市場の中心価格帯は、200㎡の更地で1億4千万円程度、新築戸建物件の売れ筋は敷地規模30~35坪、総額1億円程度が中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は住環境等を重視して取引が行われる自用の中規模一般住宅を中心とする地域である。比準価格は対象基準地の周辺類似地域に存する取引事例を採用し、事例の特徴に応じた検討を加え求めたもので、実証的で信頼性は高い。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、半年間の地価動向及び周辺基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格	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/㎡)	内訳	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	670,000 円/㎡	[101.8] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	682,000				
(9) 指定からの検討	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/㎡)	内訳	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他	
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100	[]					
(10) 対年の標準価格の検討	-1 対象基準地の検討	継続	新規	価格変動要因の	[要因]	[地域]	[個別]	[要因]	[要因]	[要因]	[要因]
	前年標準価格	658,000 円/㎡									
	-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	世田谷-50									
	公示価格	670,000 円/㎡									
	変動率	年間	+3.6 %	半年間	+1.8 %						