

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	山谷不動産鑑定士事務所
世田谷（都） - 3	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 山谷 弘幸

鑑定評価額	102,000,000 円	1㎡当たりの価格	734,000 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]	590,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 25 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	世田谷区桜新町一丁目413番5「桜新町1-9-23」				地積 (㎡)	139	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)	
	台形 1:2	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域	東4m 区道	水道、ガス、下水	桜新町210m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 15m、南 50m、北 35m			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 14m、			規模	140㎡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4m区道	交通施設	桜新町駅南方210m	法令 1 低専 (60,100) 準防高度(1種) 規制
	地域要因の将来予測	最寄りの桜新町駅と知名度の高い商店街の「サザエさん通り」から至近距離にある戸建住宅を中心とした人気の住宅地域である。将来的にも戸建住宅を中心とした良好な住宅地域として維持されていくものと考えられる。						
(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 +2.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	748,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	451,000 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、世田谷区内の主に東急田園都市線並びに東急大井町線等の各駅を最寄駅とする低層住宅が存する地域と判断する。主たる需要者は世田谷区内及び首都圏等からの高所得者層の一次取得者または二次取得者等である。そのため、本市場のエンドユーザーは特に生活快適性、交通利便性を最重要視する市場といえる。近年は土地供給不足が続く反面需要が強く不動産価格は上昇基調である。取引の価格帯は住宅用地として9千万円から1億円程度が想定される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、市場実態に適合した客観的、実証的な価格である。本市場のエンドユーザーは良好な戸建住宅等を指向するため居住環境を特に重要視する。このような市場実態は比準価格に適切に反映されている。一方、容積率等の制約上土地に見合う収益が得られないことにより収益価格は低位に把握された。よって、比準価格の説得力が優ると判断し、比準価格を重視し、収益価格を参考に、指定基準地からの検討等を踏まえたうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 -2.0 要 環境 +5.0 因 行政 +3.0 其他 0.0
	標準地番号 世田谷 - 59	[100.6]	100	100	[102.0]	733,000		
	公示価格 772,000 円/㎡	100	[100.0]	[108.1]	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 +2.0 域 交通 -7.0 要 環境 -14.0 因 行政 +3.0 其他 0.0
	世田谷（都） - 19	[101.0]	100	100	[102.0]	731,000		
	前年指定基準地の価格 620,000 円/㎡	100	[104.0]	[84.0]	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 719,000 円/㎡			価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	コロナ過や景気に対応する各種政策の効果もあって、経済社会活動の正常化が進む中で、景気が持ち直していくことが期待される。		
	- 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/㎡					コロナ禍の沈静化、地域の名声の高さ、物件の希少性等による潜在的な需要は根強く、地価はやや強含みである。		
	変動率	年間 +2.1 %	半年間 %			個別的要因に変動はない。		