

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]	600,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 5 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	世田谷区桜新町一丁目4 1 3 番5 「桜新町1-9-23」				②地積 (㎡)	139 ()	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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)	
	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4 m 区道	水道、 ガス、 下水	桜新町210 m	(60,100)	

(2) 近隣地域	①範囲	東 20 m、西 15 m、南 50 m、北 35 m			②標準の使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 14 m、規模 140 m ² 程度、形状 長方形						
	④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 4 m区道	交通施設	桜新町駅南方210 m	法令 1 低専 (60,100) 準防 規制 高度(1種)
	⑤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) 最も有効使用の判定	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	767,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	495,000 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からの高所得者層の一次取得者または買替層等である。そのため、本市場のエンドユーザーは特に生活快適性、交通利便性を重要視する市場といえる。近年は土地供給不足が続く一方で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約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、収益価格を参考にとどめ、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)	☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 世田谷	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比較	⑤個別的要 因の比較	⑥対象基準 地の標準価格 (円/㎡)	⑦内 訳	標準 化 補 正	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 交通 環境 行政 その他	+2.0 -2.0 +4.0 +3.0 0.0
公規 価 示 準 格 価と 格し をた	公示価格 787,000 円/㎡	$\frac{[101.0]}{100}$	$\frac{100}{[100.0]}$	$\frac{100}{[107.1]}$	$\frac{[102.0]}{100}$	757,000					

(9) 指 か 定 ら 基 の 準 検 地 討	①指定基準地番号	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別 的要因の 比較	⑥対象基準 地の比準 価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準	街路	0.0	地	街路	+2.0
	世田谷(都)	— 19						準	交通	0.0	域	交通	-7.0
								化	環境	0.0	要	環境	-15.0
	前年指定基準地の価格	[102.6]	100	100	[102.0]	759,000		補	画地	+4.0	因	行政	+3.0
	626,000 円/㎡	100	[104.0]	[83.0]	100			正	行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0				

(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等 前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 734,000 円/㎡ ①－２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/㎡				③ 価 格 変 動 状 況 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により、経済社会活動の正常化が進む中で、景気がやや持ち直しの兆しが見える。 地域の名声の高さや物件の希少性等により、潜在的需要は根強く存在し、地価はやや強含み状態である。 個別的要因に変動はない。	
	②変動率	年間	+3.5 %	半年間				%