

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 K A N T E I
世田谷(都) - 7	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 柘植 大徳 印

鑑定評価額	115,000,000 円	1㎡当たりの価格	683,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	540,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		世田谷区梅丘一丁目1474番2「梅丘1－60－17」				②地積(㎡)	169	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(60,150)準防		
	1：2	住宅W 2	中規模一般住宅を中心とする住宅地域	東6 m区道	水道、ガス、下水	梅ヶ丘350 m		高度(1種)(その他) (70,150)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 0 m、南 50 m、北 50 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 17 m、規模 170 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位 北 6 m区道	交通施設 梅ヶ丘駅 南西方350 m	法令規制 1 低専(70,150)準防高度(1種)				
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅を中心とする既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られないことから、今後も現状のまま推移すると予測されます。								
(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 704,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 454,000 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	同一需給圏は小田急線「梅ヶ丘」駅を中心に同沿線に広がる住環境が良好な住宅地域。需要者は自己使用目的の個人が中心。「梅ヶ丘」駅より徒歩5分圏内にあって道路幅員が広い閑静な住宅街であるため「梅丘」エリアにおいては相対的に価格競争力を有し、地価水準が高い住宅地域であり、安定した需要に支えられ、地価は堅調に推移。市場における需要の中心となる価格帯は170㎡程度の土地で、総額1.1億円～1.2億円程度の水準と把握されます。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法による比準価格は小田急線沿線の駅徒歩圏内にある住宅地域において自用目的の個人が取得した更地、建付地の取引事例を中心に採用して試算し、信頼性は高い。収益還元法による収益価格は共同住宅の賃貸稼働を想定して試算したが、収益性よりも快適性や利便性が重視される住宅地としての特性から低位に得られた。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、指定基準地等との価格検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示準格価と格しをた	①□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 街路 0.0 地 街路 -2.0
	公示価格			[100.0]	100	100	[102.0]	680,000	標準 交通 0.0 域 交通 -4.0	
	601,000 円/㎡			100	[102.0]	[88.4]	100		標準 環境 0.0 要 環境 -6.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号	世田谷(都)	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 -1.0	
	前年指定基準地の価格		[100.0]	100	100	[102.0]	685,000	標準 交通 0.0 域 交通 +1.0		
	754,000 円/㎡		100	[102.0]	[110.0]	100		標準 環境 0.0 要 環境 +10.0		
(10) 対年ら象標の基準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	新型コロナウイルス感染症の影響で社会経済活動のレベルが低下する中、緩和的な金融政策の強化等により持ち直しの動きが見られる。				
	■継続 □新規 前年標準価格 681,000 円/㎡					〔地域要因〕 地域要因の変動は特にない。	〔個別的要因〕 個別的要因の変動はない。			
	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/㎡									
②変動率		年間 +0.3 %	半年間 %							