

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社野口不動産鑑定
世田谷(都) - 9	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 野口 和紀 印

鑑定評価額	106,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	654,000 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]	520,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 27 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		世田谷区経堂一丁目 9 0 番 3 「経堂 1 - 5 - 1 6」				地積 (㎡)	162 ()	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 (60,150) 準防			
	1 : 1	住宅 W 2	中規模一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域		北 5.4 m 区道	水道、ガス、下水	経堂 410 m		高度 (1 種) (その他) 地区計画等 (70,150)			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 50 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位 北 5 . 4 m 区道	交通施設	経堂駅南方 410 m		法令 1 低専 (70,150) 準防 高度 (1 種) 地区計画等				
	地域要因の将来予測	「経堂」駅から徒歩 5 分圏内の区画整然とした住宅地で、相続に伴う売却等で敷地の細分化や共同住宅化が徐々に進行するものと思料される。地価水準は、概ね横ばい～気持ち程度の上昇傾向で推移するものと予測される。										
(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		0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 673,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 563,000 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小田原線又は東急世田谷線等から徒歩圏の戸建住宅地域である。需要者の中心は区内居住に係る所得の比較的高い一時取得、あるいは買い替えの個人（エンドユーザー）と認められる。最寄り駅から徒歩 5 分圏の区内の住宅地では超低金利など良好な融資条件に支えられた有効需要が堅調に推移しており、売り物件の少なさと相俟って気持ち程度の地価上昇が持続している。更地での取引が多く、土地の総額で 7 ～ 8 千万円前後が中心と把握される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は経堂又は宮坂地区の住宅地に存する事例に基づいたもので、価格牽連性及び代替、競争等の関係が認められ、市場性を反映し得たものと思料される。当該地域は最寄り駅から徒歩 5 分圏で共同住宅も見受けられるが、自己使用目的での取引価格が市場を形成しており、収益価格は比準価格よりやや低位に求められたものと思料される。よって、指定基準地からの検討等を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 世田谷 - 52		時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準 街路 0.0 地 街路 -1.0			
							標準 交通 0.0 域 交通 -3.0					
							標準 環境 0.0 要 環境 -5.0					
							補 画地 +5.0 因 行政 0.0					
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 世田谷(都) - 1		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	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0			
							標準 交通 0.0 域 交通 +1.0					
							標準 環境 0.0 要 環境 +1.0					
							補 画地 0.0 因 行政 -3.0					
(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 647,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	一般的要因	人口はこの数ヶ月概ね横ばいで推移している。コロナ禍でも当区の不動態需要は住宅地・商業地ともに底堅く、概ね横ばいと認められる。						
	- 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 -					地域要因	コロナ禍でも昨年の第 3 四半期辺りから堅調な有効需要が続き、売り物件も少ないことなどから、地価は気持ち程度の上昇が続いている。					
	公示価格 円 / ㎡						個別的要因	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +1.1 %	半年間 %									