

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) - 12	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	82,300,000 円	1 m ² あたりの価格	664,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 / m ²
(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		世田谷区北沢五丁目 8 2 3 番 1 5 「北沢 5 - 1 4 - 1 4」				地積 (㎡)	(124)	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 : 1.2	共同住宅 W 2	一般住宅のほかアパート が建ち並ぶ住宅地域		北3.6 m 道路	水道、 ガス、 下水	笹塚460 m		高度(1種) (その他) 地区計画等 (70,150)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 20 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 10 m、奥行 約 12 m、		規模 120 ㎡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 3 . 6 m 道路	交通施設	笹塚駅南方460 m	法令規制	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	区画雑然としているが「笹塚」駅から概ね徒歩 5 分圏の住宅地で、高い利便性から共同住宅や小規模な戸建住宅への建て替えが進行している。コロナ禍でも堅調な有効需要が認められ、地価水準は上昇傾向を維持している。								
(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 684,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 508,000 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		同一需給圏は京王線、小田急小田原線等から徒歩圏の住宅地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有する個人（エンドユーザー）に加え、中低層アパートなど収益物件を求める不動産業者等である。街路が狭く、区画も雑然としているが、交通・接近条件に恵まれ、良好な金融環境に下支えされて有効需要は堅調であり、地価は気持ち程度の上昇傾向が持続している。総額が高むので更地での取引が多く把握され、土地の総額で 1 億円前後が中心価格帯と把握した。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は北沢又は大原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 分圏で共同住宅も多く見られるが、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	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	標準 街路 0.0 地 街路 +1.0		
	標準地番号 世田谷 - 5							準 交通 0.0 域 交通 -2.0		
	公示価格 714,000 円 / ㎡	[101.5] 100	100 [101.0]	100 [108.9]	[100.0] 100	659,000		化 環境 0.0 要 環境 +10.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 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 +4.0		
								準 交通 0.0 域 交通 +1.0		
	前年指定基準地の価格 662,000 円 / ㎡	[98.2] 100	100 [100.0]	100 [98.8]	[100.0] 100	658,000		化 環境 0.0 要 環境 -3.0 補 画地 0.0 因 行政 -3.0 正 行政 0.0 その他 0.0		
(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 651,000 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 - 公示価格 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 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 動産需要は住宅地・商業地ともに底堅く、概ね横ばいと認められる。				
					(地域 要因)	区画は雑然としているが共同住宅投資など有効需要は堅調である。地 価は高値安定で推移しており気持ち程度の上昇傾向が持続している。				
					(個別的 要因)	個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 +2.0 % 半年間 %									