

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

鑑定評価額	87,000,000 円	1㎡当たりの価格	702,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

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]	550,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和5年6月5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 高度(1種) (その他) 地区計画等 (70,150)		
	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					
(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 特にない		街 基準方位 北 3 . 6 m道路	交通	笹塚駅南方460 m			法令	1 低専 (70,150) 準防 高度(1種) 地区計画等		
		事項		路	施設				規制			
(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 726,000 円 / ㎡								
			収益還元法	収益価格 521,000 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、京王線や小田急小田原線等から徒歩圏の住宅地域である。需要者は個人（エンドユーザー又は個人投資家）のほか、短期間で転売する不動産業者も見受けられ、市場の過熱感もうかがえる。同一需給圏は街路のやや狭い地域が多いが、新宿や渋谷等への接近条件が良好で、堅調な有効需要が続いており地価は上昇基調をやや強めている。中心価格帯は土地の総額で1億円弱～1億円前半程度で、中古の建物付で総額1億円台半ば～2億円前半程度である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は北沢地区の住宅地に存する事例に基づいて求めたもので、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 示準格 価と 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 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		[101.4]	100	100	[100.0]	補 環境 0.0		要 環境 +9.0			
	750,000 円 / ㎡		100	[101.0]	[107.9]	100	正 画地 +1.0		因 行政 0.0			
(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 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 +4.0		
	世田谷(都) - 1						準 交通 0.0		域 交通 +1.0			
	前年指定基準地の価格		[103.6]	100	100	[100.0]	補 画地 0.0		因 行政 -3.0			
	658,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[97.8]	100	正 行政 0.0		その他 0.0			
(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 677,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	新型コロナウイルスの分類が引き下げられ平時に移行し堅調な不動産需要も続き、地価は住宅地で3%、商業地で4%程度上昇している。						
	- 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					〈 地 域 要 因 〉	笹塚駅から徒歩5分圏の利便性の高い住宅地で、需給の不均衡が続いて地価は高値圏で推移しており4%前後の上昇傾向で推移している。					
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -						〈 個別的 要 因 〉	個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡											
変動率		年間 +3.7 %	半年間 %									