

鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社島不動産鑑定士事務所
世田谷(都) - 13	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 島 修治

鑑定評価額	101,000,000 円	1㎡当たりの価格	671,000 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]	530,000 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	倍率種別
(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	世田谷区松原二丁目714番6「松原2-14-17」				地積(㎡)	151	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)(70,150)	
(2)近隣地域	1:2	住宅W2	一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域	北3.6m私道	水道、ガス、下水	明大前550m		
	範囲	東 60m、西 65m、南 30m、北 30m				標準的使用	低層住宅地	
	標準的画地の形状等	間口 約 8.5m、奥行 約 18m、規模 150㎡程度、形状 長方形						
(3)最有効使用の判定	地域的特性	特記 特になし		街 標準方位北、3.6m私道	交通 明大前駅南西方550m	法令 1低専(70,150)準防高度(1種)		
	地域要因の将来予測	駅徒歩圏で住環境の良好な低層住宅地域。地域要因に特段の変化は見られず、今後も同様の住環境が維持されていくと料する。						
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	692,000 円/㎡		(4)対象基準地の個別的要因	方位	0.0	
	収益還元法	収益価格	429,000 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域の北東部、主として京王線、京王井の頭線、東急世田谷線等の沿線から徒歩圏の住宅地域である。一次取得者から買い替えまで各種の戸建需要が見受けられる。駅利便性が良好な住宅地域であり、コロナ禍による影響は薄れ、地価は堅調である。土地の中心的な価格帯は一定の幅を持ちつつも8000万円台程度だが、新築建売住宅では8000万円前後の物件が多かったが、やや強含み傾向にある。							
(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、事例の規範性も高く市場実態を反映して説得力を有する。一方収益価格は、想定上の賃貸建物が低層住宅地のため利用容積率も低く、また土地価格水準に見合う賃料を得ることが難しいため低位に試算された。市場でも収益性に着目した取引は少ない。したがって、自己使用目的の取引が中心なことを考慮し市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえ、上記の通り決定した。							
(8)公規価示準格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 +1.0 準 交通 0.0 域 交通 +1.0 化 環境 0.0 要 環境 -1.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	世田谷 - 80					670,000		
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 +4.0 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 -1.0 補 画地 0.0 因 行政 -3.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	世田谷(都) - 1					669,000		
(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 645,000 円/㎡		価格変動形状要因	経済一般は先行きの不透明感はあるものの、堅調な各種経済指標を背景に、区内の不動産需要は、概ね強含み傾向にある。	地域要因	明大前駅から徒歩圏で住環境も良好。地域要因に大きな変化はない。	個別的要因	個別的要因に変動はない。
	- 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/㎡							
変動率		年間 +4.0 %	半年間 %					