別記様式第６

鑑定評価書（令和　５年地価調査）

令和　５年　７月　６日提出
世田谷(都)　－ 14　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人　日本不動産研究所　本社事業部
世田谷(都)　－ 14	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　松浦　理映子

鑑定評価額	138,000,000 円	１㎡当たりの価格	539,000 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]	420,000 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
					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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	世田谷区船橋四丁目５３４番１２ 「船橋４－５－９」			②地積(㎡)	256 (　　)	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 (50,100) 準防 高度(1種) （その他） (60,100)
	1：1.5	住宅 ＬＳ 2	一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	西3.6 ｍ 区道	水道、ガス、下水	千歳船橋1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　25ｍ、西　25ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 ｍ、奥行　約　20 ｍ、規模　260 ㎡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 ３．６ｍ区道	交通施設	千歳船橋駅北方1 km	法令規制	１低専 (60,100) 準防 高度(1種最高10ｍ)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は一般住宅、アパート等が見られる旧来からの住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はないことから当分は現状を維持すると予測する。						

(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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　554,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　349,000 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、小田急小田原線沿線を中心とする世田谷区内の鉄道沿線の住宅地域である。需要者は、都心通勤者を主とする１次取得者層や買替層であり、中規模以上であれば建売業者である。住環境は比較的良好で、停滞していた住宅需要の回復により取引価格は上昇傾向にある。建売住宅は小規模なもので７千万円前後から８千万円前後が需要の中心である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	基準地は一般住宅とアパートが建ち並ぶ住宅地域に所在するが、取引の中心は戸建住宅地として自己利用を目的とするものである。賃貸用共同住宅も混在しているが、土地価格に見合う収益は確保できず収益価格は相対的に低い。したがって、信頼性のある取引事例により求め、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、類似性が認められる公示価格及び指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。			

(8)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 世田谷　－ 97	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対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +1.0 交通 +2.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 552,000 円／㎡	[101.1]/100	100/[102.0]	100/[103.0]	[102.0]/100	542,000			
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 世田谷(都)　－ 36	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	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 +2.0 交通 +7.0 環境 +6.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 606,000 円／㎡	[103.5]/100	100/[100.0]	100/[119.2]	[102.0]/100	537,000			

(10)対象基準地の前年標準価格等及び価格の形成要因の変動状況	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　528,000 円／㎡ 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　+2.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：わが国の景気は、持ち直しの動きがみられる。一方で、消費者物価はこのところ上昇している。 地域要因：不動産市況以外に不動産の価格に影響を与える地域要因の変動はない。 個別的要因：個別的要因の変動はない。