

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	石原不動産鑑定士事務所
世田谷(都) - 15	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 石原 伸彦

鑑定評価額	83,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	541,000 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]	430,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		世田谷区上北沢一丁目 8 1 1 番 3 外 「上北沢 1 - 3 1 - 1 1」				地積 (㎡)	(155)	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 中専 (60,200) 準防 高度(2種最高19m) (その他)			
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅、アパートが建 ち並ぶ住宅地域		西6 m 区道	水道、 ガス、 下水	上北沢700 m			(70,200)			
(2)近隣地域	範囲	東 50 m、西 0 m、南 40 m、北 25 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 15 m、		規模 150 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 道	基準方位北 6 m 区		交通	上北沢駅 南方700 m		法令	1 中専 (70,200) 準防 高度(2種最高19m)		
		事項		路			施設			規制			
	地域要因の将来予測	近隣地域は低層住宅地として熟成しており、地域要因に特段の変化はみられないことから、今後とも現状を維持すると予測する。今後の地価水準は上昇傾向で推移するものと予測する。											
(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	基準価格 558,000 円 / ㎡											
	収益還元法	収益価格 325,000 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北部の戸建住宅地域を中心とする圏域であり、需要者の中心は区内居住者であるが、区外からの転入者も比較的多くみられる。供給は建売住宅や中古住宅が中心であり、交通利便性や住環境が概ね良好であることから需要は概ね堅調に推移している。建売住宅は総額 8 , 0 0 0 万円前後、中古住宅は総額 5 , 0 0 0 ~ 6 , 0 0 0 万円程度の物件が、需要の中心であるとみられる。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	基準価格は位置関係が比較的近い事例を関連づけて適切に試算された。一方で収益価格は低層共同住宅を想定したが、基準地の画地規模及び容積率では投資採算性に見合う賃貸用建物が建設できないなど需要者は収益性よりも住宅地としての快適性を重視して価格決定する傾向が強いため相対的信頼性は劣る。よって、基準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(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 街路 0.0	地 街路 -1.0				
	標準地番号 世田谷 - 88							準 交通 0.0	域 交通 +4.0				
	公示価格 601,000 円 / ㎡	[101.8] 100	100 [102.0]	100 [113.5]	[102.0] 100	539,000		化 環境 0.0	要 環境 +16.0				
(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	補 画地 +2.0	因 行政 -5.0				
	前年指定基準地の価格 658,000 円 / ㎡	[103.6] 100	100 [100.0]	100 [128.4]	[102.0] 100	542,000		正 行政 0.0	その他 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 530,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	世田谷区の人口は微増傾向、住宅着工件数は、持家・貸家が減少傾向、分譲住宅は増加傾向にある。							
	- 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〕	戸建住宅地域であり住環境等に特に変動はみられない。土地需要は概ね堅調に推移しているとみられる。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 - 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 +2.1 %	半年間 %										