

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	進藤不動産鑑定士事務所
世田谷(都)ー16	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 進藤 俊二

鑑定評価額	84,200,000 円	1㎡当たりの価格	533,000 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] 路線価又は倍率	420,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月25日	(5)価格の種類	正常価格		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		世田谷区八幡山三丁目242番19「八幡山3-29-8」					②地積(㎡)	158	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)地区計画等(40,80)			
	1:1.5	住宅W 2	一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域	西4 m 道路	水道、ガス、下水	八幡山300 m				
(2)近隣地域	①範囲	東 15 m、西 15 m、南 40 m、北 70 m			②標準の使用	低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10 m、奥行 約 16 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北 4 m 道路	交通施設	八幡山駅 南方300 m	法令規制	1 低専(40,80)準防高度(1種)地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅を主とした住宅地域として概ね熟成している。地域に変動をもたらす特段の要因等はなく、当面は現状の利用形態を維持するものと思われる。								
(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 549,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 284,000 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、世田谷区北西部の京王線沿線を主とし、駅徒歩圏の低層住宅地域である。主たる需要者は、区内及び周辺区市からの転入者等の一次取得者層、また中規模以上の画地には開発業者等も参入する。駅利便性の良好な住宅地域として概ね熟成しており、需給関係は比較的安定的に推移している。市場で中心となる価格帯は、土地30坪程度で5千万円台前半、新築住宅で6千万円台である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅徒歩圏の低層住宅地域であり、土地需要は自己使用目的が中心である。賃貸用の共同住宅も見られるが、行政的条件等から土地の経済価値に見合った純収益を得ることが困難で、収益価格は低位に試算された。当該地域では、収益性よりも居住の快適性・利便性等が重視されるものと把握される。よって、市場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、類似性のある公示地及び指定基準地との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8)公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 世田谷	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対象基準地の標準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準街路 0.0 標準交通 0.0 標準環境 0.0 補画地 +2.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域街路 0.0 域交通 0.0 要環境 +13.0 因行政 +1.0 その他 0.0	
	公示価格 601,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [102.0]	100 [114.1]	[102.0] 100	532,000				
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 世田谷(都)	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	標準街路 0.0 標準交通 0.0 標準環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域街路 0.0 域交通 +1.0 要環境 +16.0 因行政 +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 [120.7]	[102.0] 100	530,000				
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 525,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	景気は緩やかな回復傾向にあるなか、雇用・所得環境は改善傾向にあり、区内の不動産需要は根強く、不動産取引は堅調に推移している。				
	①ー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/㎡				〔地域要因〕	住宅地として概ね熟成した地域であり、特段の地域要因の変動等はない。需給関係は安定的で、地価は緩やかながら上昇傾向にある。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	②変動率	年間 +1.5 %	半年間 %							