

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	天田不動産鑑定事務所
世田谷(都)ー19	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 天田雄一郎

鑑定評価額	144,000,000 円	1㎡当たりの価格	642,000 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]	510,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月27日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		世田谷区弦巻五丁目6 1 6 番 1 9 「弦巻5－1 9－8」					②地積 (㎡)	(225)	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 (60,150) 準防 高度(1種) (その他)			
	1：2	住宅 R C 2	一般住宅と共同住宅等が 建ち並ぶ住宅地域		南東6 m 区道	水道、 ガス、 下水	上町900 m		(70,150)			
(2) 近隣 地域	①範囲		東 90 m、西 30 m、南 30 m、北 20 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 11 m、奥行 約 20 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性		特記事項		特記がない		街路	基準方位北、6 m 区道	交通	上町駅南西方900 m	法令	1 低専 (70,150) 準防 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ熟成した住宅地域で、特段の地域要因の変動は認められない。良好な居住環境は維持されており、当面は現状のまま推移するものと予測される。									
(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 +4.0			
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 662,000 円/㎡								
		収益還元法		収益価格 412,000 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		同一需給圏は東急田園都市線、同世田谷線沿線の最寄駅から徒歩圏の比較的環境良好な住宅地域である。主な需要者は区内在住者のほか、隣接区からの転入者も見受けられ、建売業者による取得も想定される。熟成した住宅地域で、需給動向は安定している。近年は総額を抑える傾向があり、宅地の細分化も進展している。土地は対象基準地程度の規模で坪当たり2 2 0万円前後、やや小規模な新築戸建住宅で総額7千万円～1億円程度を中心に取引が行われている。										
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		主に利便性と住環境を重視した居住目的の取引が中心の住宅地域である。アパート等の賃貸需要も認められるが、土地価格に見合うだけの賃料収入が得られず、収益価格は低位に求められたものと判断される。比準価格は信頼性の高い事例から求められた価格であることから、本件においては比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、共通地点である地価公示の代表標準地価格との検討を踏まえ、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 — 25		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	地 街路 0.0		
	公示価格 634,000 円/㎡		[101.3] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	642,000		準 交通 0.0	域 交通 0.0		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	①指定基準地番号 —		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	化 環境 0.0	要 環境 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			補 画地 +4.0	因 行政 0.0		
(10) 対年々 象標の 基準検 準価討 地格の 等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 626,000 円/㎡				③価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕 〔地域 要因〕 〔個別的 要因〕	雇用・所得環境が改善する下で、緩やかな景気回復が続くことが期待されるが、物価上昇、金融資本市場の変動の影響に注意を要する。					
	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 世田谷 — 25 公示価格 634,000 円/㎡						最寄駅から徒歩圏の熟成した住宅地域で、地域要因に特段の変化は認められず、底堅い需要を反映して地価は上昇傾向にある。					
	②変動率	年間 +2.6 %	半年間 +1.3 %	個別的要因に変動はない。								