

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） - 20	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 島 修治

鑑定評価額	122,000,000 円	1㎡当たりの価格	496,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和 5 年1月]	400,000 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		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	所在及び地番並びに「住居表示」等	世田谷区岡本三丁目408番4「岡本3-7-2」				地積 (㎡)	245	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 (50,100) 準防高度(1種) (その他) 風致地区 (40,100)	
	1.2:1	住宅 RC 2	中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域	南6m 区道	水道、ガス、下水	用賀1.8 km		
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 20 m、南 25 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 14 m、奥行 約 17 m、			規模	240 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 標準方位北、6 m 区道	交通 用賀駅西方1.8 km	法令 1 低専 (50,100) 準防高度(1種) 風致地区	規制	
	地域要因の将来予測	変動要因は特に認められず、中規模一般住宅を中心とする閑静な低層住宅地として、当面現状を維持していくものと予測する。一部に画地の細分化傾向が見られる。						
(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 +5.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	513,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	237,000 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、同大井町線沿線等をはじめとする一般住宅を中心とする低層住宅地域の圏域である。住環境は良好な住宅地であるが、いずれの駅からも距離があり利便性が劣ることや、総額が高む等の難点により、相対的に需要は弱い状況にある。近年は画地細分化の傾向も見られ、土地取引価格は規模等でやや幅があるが、単価は概ね50万円/㎡程度で、比較的小規模戸建物件で概ね総額6千万~9千万円台程度まで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	戸建住宅や共同住宅が見られる住宅地域であり、取引の中心は自用目的の戸建住宅である。居住環境が比較的良好で、賃貸需要は相心には存するものの、交通利便性がやや劣ること等から、土地価格に見合う賃料水準を得るまでには至っていない。したがって自用目的の取引で信頼性のある取引事例により求められた比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 -1.0	
	標準地番号 世田谷 - 31						準 交通 0.0 域 交通 +3.0	
	公示価格 487,000 円/㎡	[101.0] 100	100	100	[105.0] 100	496,000	化 環境 0.0 要 環境 0.0	
		100	[102.0]	[102.0]	100		補 画地 +2.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
(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	対象基準地の比準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 0.0	
	世田谷（都） - 22						準 交通 0.0 域 交通 +3.0	
	前年指定基準地の価格	[102.3] 100	100	100	[105.0] 100	498,000	化 環境 0.0 要 環境 +36.0	
	662,000 円/㎡	100	[102.0]	[140.1]	100		補 画地 +2.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 その他 0.0	
(10) 対年ら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 488,000 円/㎡			価格変動形状形成要因の	〔一般的要因〕	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。		
	- 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〕	閑静な住宅地であるが最寄駅からやや距離があり、需要はやや不透明感がある。その他、特に地域要因の変動はない。	
	変動率	年間 +1.6 %	半年間 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	