

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 6 日提出
世田谷(都) - 30 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	太田不動産鑑定事務所
世田谷(都) - 30	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 門井 明美 印

鑑定評価額	59,600,000 円	1㎡当たりの価格	477,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	380,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		世田谷区成城九丁目 9 1 3 番 8 「成城 9－9－8」				②地積 (㎡)	125 ()	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			
	1：2.5	住宅 W 2	中小規模の戸建住宅の多い標準住宅地域	西 4 m 区道	水道、 ガス、 下水	成城学園前1.4 km	高度(1種) (その他) 地区計画等 (40,80)			
(2) 近隣地域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 30 m、北 40 m		②標準的使用		低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 18 m、		規模 130 ㎡程度、		形状 ほぼ長方形			
	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 区道	交通施設	成城学園前駅北方1.4 km	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	中小規模の一般住宅が多い住宅地域で、地域要因に大きな変化は見られず、今後も同様の住環境を維持するものと思料する。地価は横ばいからやや上昇程度に推移していくものと予測する。								
(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	比準価格 491,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 263,000 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内の小田急小田原線及び京王線沿線の各駅を最寄駅とする住宅地域である。需要者は主として世田谷区及び隣接区等の居住者が中心である。居住環境が良好で知名度の高い成城エリアに所在するが、最寄駅から遠いため、取引単価はやや低位となっている。市場での中心となる価格帯は更地 1 3 0 ㎡で 6、3 0 0 万円前後程度、新築住宅は注文住宅が主となっており、多様である。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と比較的近くの類似する地域に所在する事例より試算しており、市場性を反映した価格である。収益価格は対象基準地は収益性より居住の快適性が重視される低層住宅地域に所在するため収益性はやや低く、低位に求められた。したがって、より規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに周辺公示地を規準とした価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8)公規価示標準価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地	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	街路交通環境画地行政その他	地域要因その他
	標準地番号 世田谷	— 89								
	公示価格 644,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [137.9]	[102.0] 100	476,000				
(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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因その他
	—									
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10)対年ら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 477,000 円/㎡			③価変動形成要因の	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	世田谷区の総人口は令和 2 年 7 月以降微減傾向にあったが、本年 4 月にはやや増加。地価は立地条件により傾向が異なる。				
	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 — 公示価格 円/㎡					最寄駅から徒歩圏外にあり、バス利用の住宅地域であるため、需要はやや弱い。				
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %					個別的要因に変化はない。				