

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 谷本不動産鑑定コンサルタント
世田谷(都) - 31	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 谷本 充弘

鑑定評価額	124,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	711,000 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]	560,000 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		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		世田谷区駒沢四丁目 8 0 番 1 5 「駒沢 4 - 2 7 - 1 5」				地積 (㎡)	174 ()	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) (60,100)				
	1 : 2	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多い住宅地域		東5.3 m 区道	水道、 ガス、 下水	桜新町1 km						
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 15 m、北 50 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 17 m、		規模 170 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない。		街 基準方位 北 5 . 3 m区道		交通	桜新町駅 東方1 km		法令	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)			
		事項		路		施設			規制				
	地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏内で比較的閑静良好な住環境の中小規模一般住宅が多い熟成した低層住宅地として、当面現状を維持して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	比準価格 732,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 358,000 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沿線等の各最寄駅から概ね徒歩圏内の区域内に存する駒沢地区等をはじめとする低層住宅地域の圏域である。最寄駅から若干距離があるが徒歩圏内のほぼ閑静良好な住環境の熟成した住宅地で、主な需要として都心部通勤の比較的富裕な給与所得者層等による二次取得等が中心といえる。近隣周辺は一般住宅が多く、土地取引は概ね 2 4 0 ~ 2 5 0 万円 / 坪程度まで、比較的小規模地戸建物件で概ね総額 1 億円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		近隣地域は中小規模一般住宅が多い熟成した比較的閑静良好な住環境の低層住宅地であることに鑑み、取引の実証性を示す比準価格を重視し、周囲には賃貸アパート等も見られるものの、快適性を重視する一般住宅が中心の低層住宅地としての特性及び建蔽率容積率等公法上の規制等から土地の経済価値に見合う賃料収入が必ずしも得られないことにより低く算定されたと思われる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 示準格 価と 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 - 11							準 交通 0.0	域 交通 -0.5				
	公示価格 660,000 円 / ㎡	[101.6] 100	100 [100.0]	100 [96.5]	[102.0] 100	709,000	補 画地 0.0	要 環境 -4.0	因 行政 0.0				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 世田谷(都) - 19	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	標 街路 0.0	地 街路 +1.0				
								準 交通 0.0	域 交通 +1.0				
		前年指定基準地の価格 626,000 円 / ㎡	[102.6] 100	100 [104.0]	100 [88.4]	[102.0] 100		713,000	補 画地 +4.0	要 環境 -15.0	因 行政 +2.0		
							正 行政 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 689,000 円 / ㎡		価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は緩やかに回復しており先行きも回復が期待される。住宅建設及び公共投資は底堅い動きとなっており個人消費は持ち直している。								
	- 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〕	最寄駅から徒歩圏内の住環境も比較的良好的な熟成した低層住宅地で、地価は上昇傾向にある。その他特に地域要因の変動はない。							
	□代表標準地 □標準地 標準地番号 -					〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡												
	変動率	年間 +3.2 %					半年間 %						