

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	片岡不動産鑑定士事務所
世田谷(都) - 32	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 片岡 哲也 印

鑑定評価額	55,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	541,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 2 日	(6) 路線 価	[令和 3 年1月]	420,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 28 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		世田谷区砧三丁目 1 9 7 番 3 8 「砧 3 - 3 3 - 3 6」				地積 (㎡)	102 ()	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		
	1 : 1.2	住宅 W 2	低層一般住宅の建ち並ぶ 住宅地域		東4.4 m 区道	水道、 ガス、 下水	祖師ヶ谷大蔵780 m		高度(1種) (その他) (60,100)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 11 m、南 15 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 9.3 m、奥行 約 11 m、規模 100 ㎡程度、形状 長方形								
	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 4.4 m区道	交通施設	祖師ヶ谷大蔵駅 南方 780 m		法令規制	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)	
	地域要因の将来予測		近隣地域は、低層一般住宅の建ち並ぶ住宅地域として熟成しており、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと把握される。地価はやや強含み傾向で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 555,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 352,000 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、世田谷区及び隣接市区の駅徒歩圏の住宅地域。需要者の中心は前記地域の居住者であるが、圏域外からの転入者もみられ、中規模以上の画地には開発業者も参入する。住環境は比較的に良好で、熟成した住宅地域であることもあり、需給は安定している。取引価格帯は、土地は5,000～6,000万円程度、新築戸建は総額で5,000～7,000万円程度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		低層の共同住宅等も散見されるものの収益物件の取引は少なく、自己使用を目的とする取引が支配的である。収益性よりも居住の快適性・利便性等を重視する住宅地域であり、土地の経済価値に見合った賃料水準が形成されていないため収益価格は低位に試算された。よって、市場の実態をより反映する比準価格を重視し、収益価格を比較考量のうえ、指定基準地等との検討を踏まえ、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	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 世田谷 - 35		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	標準 街路 0.0	地 街路 +2.0	
	公示価格 650,000 円 / ㎡		[100.5] 100	100 [104.0]	100 [118.6]	[102.0] 100	540,000		準 交通 0.0	域 交通 +2.0	
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 世田谷(都) - 36		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	化 環境 0.0	要 環境 +14.0	
	前年指定基準地の価格 587,000 円 / ㎡		[101.0] 100	100 [100.0]	100 [111.4]	[102.0] 100	543,000		補 画地 +4.0	因 行政 0.0	
									正 行政 0.0	その他 0.0	
									その他 0.0		
(10) 対年々 象標の 基準価 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 539,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 コロナ禍で昨年前半は不動産市場も停滞したが、後半では持直しの動きもみられ、区内の住宅地需要は底堅く推移している。						
	- 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔地域要因〕 上記一般的要因を反映して、地価はやや強含み傾向にあるものとみられる。その他特に地域要因に変化はない。						
	変動率 年間 +0.4 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変化はない。						