

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社谷岡総合鑑定所
世田谷(都) - 33	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 谷岡 勝治 印

鑑定評価額	73,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	422,000 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]	340,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 22 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		世田谷区上祖師谷四丁目 1 2 1 0 番 1 0 外「上祖師谷 4 - 1 7 - 5」				地積 (㎡)	173 ()	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 : 1.5	住宅 W 3	中規模の一般住宅が多い住宅地域		南西 4 m 区道	水道、ガス、下水	仙川 1.4 km		高度 (1 種) (その他) 地区計画等 (60,100)			
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 10 m		標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10.5 m、奥行 約 17 m、		規模		175 ㎡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 m 区道	交通施設	仙川駅 南東方 1.4 km	法令 1 低専 (60,100) 準防 高度 (1 種) 地区計画等 規制			
	地域要因の将来予測	地域要因に大きな変動は認められず、住宅地として今後も現状通り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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 435,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 244,000 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、京王線と小田急線各沿線沿いの住宅地域。需用者は、世田谷区在住者や隣接区等からの流入もあり、一次取得者から買替層まで幅広い。大量の宅地供給は少なく、超低金利であること熟成した住宅地であるため需給関係は比較的安定している。市場の中心となる価格帯等は、更地で坪当たり 1 5 0 万円前後で、新築住宅で 6 千万円台 ~ 7 千万円台となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		実需の取引が主で、近隣地域、類似地域において信頼性のある取引事例を収集しえた。住宅地としての賃貸需要は存するものの自用目的の売買が中心であり、居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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		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 0.0		
	標準地番号 世田谷 - 17								準 交通 0.0	域 交通 +2.0		
	公示価格 436,000 円 / ㎡								化 環境 0.0	要 環境 -3.0		
(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	補 画地 +5.0	因 行政 +3.0		
	前年指定基準地の価格 587,000 円 / ㎡								正 行政 0.0	その他 0.0		
			[100.0]	100	100	[104.0]	424,000		その他 0.0			
			100	[105.0]	[101.9]	100						
(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 422,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	公共投資は緩やかに増加。設備投資は持直し。個人消費は持直し一服。住宅投資は弱含み。金融環境は緩和状態。雇用情勢は弱い動き。						
	- 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〕	地域要因に大きな変動は認められず、住宅地として今後も現状通り推移するものと予測する。					
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %						〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				