

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

鑑定評価額	75,400,000 円	1㎡当たりの価格	436,000 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 4日	(6)路線価	[令和 5年1月]	340,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5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1210番10外「上祖師谷4-17-5」				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)準防高度(1種)(その他)地区計画等(60,100)	
	1:1.5	住宅W3	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南西4m区道	水道、ガス、下水	仙川1.4km		
(2)近隣地域	範囲	東 50m、西 20m、南 50m、北 10m			標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10.5m、奥行 約 17m、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4m区道	交通施設	仙川駅 南東方1.4km	法令 1低専(50,100)準防高度(1種)地区計画等
	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	449,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	231,000 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。需要者は、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、成熟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150万円前後で、新築住宅で6千万円～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	当該地域周辺は、中規模前後の一般住宅が多く駅からやや遠い、住宅地として成熟した低層住宅地域であり、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得た。住宅地としての賃貸需要は存するが、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、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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 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 448,000 円/㎡	[100.2] 100	100 [105.0]	100 [101.9]	[104.0] 100	436,000	化 環境 0.0 要 環境 -3.0	
							補 画地 +5.0 因 行政 +3.0	
							正 行政 0.0 その他 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） - 36						準 交通 0.0 域 交通 +9.0	
	前年指定基準地の価格 606,000 円/㎡	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [149.3]	[104.0] 100	437,000	化 環境 0.0 要 環境 +33.0	
							補 画地 0.0 因 行政 +3.0	
							正 行政 0.0 その他 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 424,000 円/㎡			価格変動形状要因	公共投資は横ばい。設備投資は緩増加。個人消費は緩増加。住宅投資は弱めの動き。金融環境は緩和状態。雇用情勢は緩やかに改善。			
	- 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/㎡							
	変動率	年間 +2.8%	半年間 %					