

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 K A N T E I
世田谷(都) - 34	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 柘植 大徳 印

鑑定評価額	98,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	426,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	350,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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		世田谷区千歳台二丁目 8 5 4 番 6 「千歳台 2 - 4 2 - 5」				地積 (㎡)	(231)	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 L S 2	一般住宅の中にアパート も見られる住宅地域		西4 m 区道	水道、 ガス、 下水	祖師ヶ谷大蔵1.3 km		高度(1種) (その他) 地区計画等 (40,80)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 60 m、北 60 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13.5 m、奥行 約 17 m、規模 230 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 4 m区道	交通 祖師ヶ谷大蔵駅 北方 1.3 km	法令 1 低専 (40,80) 準防	1 低専 (40,80) 準防			
		事項		路	施設	規制 高度(1種) 地区計画等	高度(1種) 地区計画等			
	地域要因の将来予測	戸建住宅とアパートが建ち並び低層住宅地域であり、現状の地域要因を維持していくものと予測されますが、交通利便性が劣る等、優位性が乏しい住宅地域であるため地価水準は弱含みでの推移と予測いたします。								
(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 439,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 194,000 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西部の小田急線、京王線沿線で、最寄り駅よりやや距離がある住宅地域を中心とする圏域。需要者はマイホーム取得を目的とした区内居住者であるが区外からの転入者も見られ、細分化が可能な中規模画地以上の土地については建売業者の取得が目立つ。最寄り駅から遠く利便性が劣る住宅地域で相対的に割高感が認められ需要は弱含み。市場での中心価格帯は土地で 1 ㎡当たり 4 0 万円～ 5 0 万円程度、建売住宅で総額 6 , 0 0 0 万円程度の水準。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	一般住宅を中心にアパートも見られる住宅地域であり、主たる需要者層は居住の快適性や利便性を重視して取引価格を決定するマイホーム購入目的の個人である。よって、当該実需が反映された実証的な取引事例に基づく比準価格を重視し、容積率 8 0 % の住宅地域においては需要者が把握する経済価値を収益性の側面から賃料へ十分反映することができず低位に得られた収益価格を比較考量の上、指定基準地等との価格検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(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	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	標準地番号 世田谷							準 交通 0.0 域 交通 +1.0	準 交通 0.0 域 交通 +1.0	
	公示価格 410,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [96.0]	[102.0] 100	427,000		化 環境 0.0 要 環境 -5.0	化 環境 0.0 要 環境 -5.0	
(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 訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	世田谷(都)							準 交通 0.0 域 交通 +10.0	準 交通 0.0 域 交通 +10.0	
	前年指定基準地の価格	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [141.6]	[102.0] 100	427,000		補 画地 0.0 因 行政 +3.0	補 画地 0.0 因 行政 +3.0	
(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 434,000 円 / ㎡			価格 変動 状況 成 要 因 の	〈一般的 要因〉	新型コロナウイルス感染症の影響で社会経済活動のレベルが低下する中、緩和的な金融政策の強化等により持ち直しの動きが見られる。				
	- 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〉	地域要因の変動は特にないが、交通利便性が劣る地域特性から土地需要は弱含みで推移している。			
	変動率 年間 -1.8 % 半年間 %						〈個別的 要因〉	個別的要因の変動はない。		