別記様式第６

鑑定評価書（令和　５年地価調査）

令和　５年　７月　６日提出
世田谷(都)　－ 34　宅地-1

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

鑑定評価額	101,000,000 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　３日	(６)路線価	[令和 5年1月]	350,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　５年　６月 30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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	世田谷区千歳台二丁目８５４番６ 「千歳台２－４２－５」			②地積(㎡)	231 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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 (40,80)
	1：1.2	住宅 ＬＳ 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	

(2)近隣地域	①範囲	東　30 m、西　20 m、南　60 m、北　60 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③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						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ４m区道	交通施設	祖師ヶ谷大蔵駅　北方 1.3 km	法令規制	１低専 (40,80) 準防 高度(1種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅とアパートが建ち並ぶ低層住宅地域であり、地域要因に影響を与える開発計画等も認められないことから、当面は現状の地域要因を維持しつつ推移していくと予測いたします。						

(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　450,000 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の共働き世帯が中心で、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。街並みが雑然とした交通利便性の劣る住宅地域であるが、その分価格を抑えられ住宅取得しやすいこと等から需要が伸びて地価は上昇傾向。市場での中心価格帯は土地で１㎡当たり４０万円～５０万円程度の水準。			
(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８０％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)公示価格を規準とした価格	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 世田谷　－ 42	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +1.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 418,000 円／㎡	[101.2] 100	100 [102.0]	100 [97.0]	[102.0] 100	436,000			
(9)指定基準地を検討した基準地	①指定基準地番号 世田谷(都)　－ 36	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +10.0 環境 +30.0 行政 +3.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 606,000 円／㎡	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [147.3]	[102.0] 100	434,000			

(10)対象基準地の前年標準価格等から検討した価格の変動状況	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　427,000 円／㎡ ①－２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／㎡ ②変動率　年間　+2.1 %　半年間　%	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：経済活動の正常化に伴い個人消費を中心に景気は緩やかに回復しているが、物価や金融政策の動向に留意が必要。区内人口はほぼ横這い。 地域要因：地域要因の変動は特にないが、住宅取得しやすいこと等から区内低中位価格帯に属する住宅地域における需要が伸び、地価は上昇傾向。 個別的要因：個別的要因の変動はない。