

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月3日提出
世田谷(都)-36 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日経財務・不動産鑑定
世田谷(都)-36	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 高橋 悟郎 印
鑑定評価額	67,600,000 円	1㎡当たりの価格	593,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	470,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月21日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		世田谷区祖師谷一丁目138番13「祖師谷1-4-8」			②地積 (㎡)		114 ()		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																	
	1:1.5	住宅W3		一般住宅とアパート等が建ち並ぶ住宅地域		北4m区道		水道、ガス、下水		祖師ヶ谷大蔵270m																	
(2) 近隣地域	①範囲					東 50 m、西 20 m、南 20 m、北 20 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 9 m、奥行 約 13 m、規模			120 ㎡程度、形状 長方形																				
	④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	祖師ヶ谷大蔵駅北東方270m		法令規制	1 低専 (60, 150) 準防高度(1種)																
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅とアパート等が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、当面は現状のまま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 0.0																	
(5)	鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格		611,000 円/㎡																				
			収益還元法		収益価格		438,000 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、概ね小田急小田原線を沿線とした住宅地域である。需要者は都心部等に勤務する中～高所得の一次取得者が中心である。市場では小規模分譲住宅等の取引が主体となりつつあるが、利便性に対する選好が強まりつつある中において、最寄り駅及び駅前商店街から近く、既存敷地に対しても比較的安定した需要が見込まれる。中心価格帯は120㎡程度の更地で7千万円程度、これより規模の小さな新築戸建では総額6～8千万円程度である。																									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		対象基準地は一般住宅とアパート等が建ち並ぶ住宅地域に所在しているが、市場では自用目的の取引を中心として、主として市場性の観点から取引価格が形成されている。他方、市場において収益性に着目した取引は少なく、収益性から価格形成がなされる可能性は低いと判断されることから、本件では市場性を的確に反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、半期変動率にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																									
(8) 公示標準価格	① 代表標準地 標準地番号		世田谷-22		② 時点修正	[101.0] 100		③ 標準化補正	100 [100.0]		④ 地域要因の比較	100 [100.0]		⑤ 個別的要因の比較	[100.0] 100		⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	593,000		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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格		587,000 円/㎡																								
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号				② 時点修正	[] 100		③ 標準化補正	100 []		④ 地域要因の比較	100 []		⑤ 個別的要因の比較	[] 100		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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格		円/㎡																								
(10) 対象基準地の検討	① -1 対象基準地の検討					継続 新規		前年標準価格		587,000 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 景気はコロナ禍以降厳しい状況にあるが、住宅市場に対する影響は限定的であり、取引件数等は一時期の落ち込みから持ち直しつつある。														
	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		世田谷-22			[地域要因] 街路条件や環境条件に特段の優位性はないが、祖師ヶ谷大蔵駅から徒歩数分の距離に位置しており、交通及び生活利便性は良好である。														
	公示価格					587,000 円/㎡		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。																			
		② 変動率		年間 +1.0 % 半年間 +1.0 %																							