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
鑑定評価額	71,500,000 円	1㎡当たりの価格	627,000 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 路線価又は倍率 倍率種別	[令和5年1月]	490,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月23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	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」				地積 (㎡)	114	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 (60, 150) 準防高度(1種) (その他) (70, 150)				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 20 m、北 20 m 標準の使用 低層住宅地				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				
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	標準方位北 4 m区道	交通施設	祖師ヶ谷大蔵駅 北東方270m	法令規制	1低専 (70, 150) 準防高度(1種)		
(3) 最有効使用の判定	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、当面は現在の地域要因が維持されるものと予測する。利便性の高い住宅地域であり、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。									
	(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	645,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	430,000 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、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。市場において利便性に対する選好が強まりつつある中において、最寄り駅や商店街への接近性に優れた住宅地域に対する需要は底堅く、市場は強含みで推移している。中心価格帯は120㎡程度の更地で7～8千万円程度、これより規模の小さな新築戸建では総額7～8千万円程度である。										
(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、土地取引において収益性に基づき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) 公示価格	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
	標準地番号 世田谷-22	公示価格 614,000 円/㎡	[102.1 / 100]	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0 / 100]	627,000				
(9) 指定基準地	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	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	100 []	100 []	[] / 100	[]					
(10) 対象標準地の前年標準価格等の検討	-1 対象基準地の検討	継続 新規									
	前年標準価格 606,000 円/㎡	-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	公示価格 614,000 円/㎡	変動率 年間 +3.5 % 半年間 +2.1 %								
	変動率	年間 +3.5 %	半年間 +2.1 %	価格変動要因の							
一般的要因		当区の人口はやや減少傾向で推移している。新設住宅着工戸数は総数は概ね横ばいだが、分譲住宅は直近はやや高い水準で推移している。									
地域要因		地域要因に特段の変動はない。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。									
個別的要因		個別的要因に変動はない。									