

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社森不動産鑑定事務所
世田谷(都) - 37	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 森 宏師 印

鑑定評価額	64,800,000 円	1㎡当たりの価格	413,000 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]	330,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和3年6月5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		世田谷区給田四丁目 1 7 7 番 2 「給田 4 - 3 - 8」				地積 (㎡)	157 ()	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	住宅 W 2	中小規模一般住宅とアパ ートが建ち並ぶ住宅地域		南西 4 m 区道	水道、 ガス、 下水	千歳烏山 1 km		高度(1種) (その他) 地区計画等 (40,80)			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 60 m、北 40 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 12.5 m、規模 150 ㎡程度、形状 正方形									
	地域的特性	特記 特記すべき事項はない。		街 基準方位北、4 m 区道	交通 千歳烏山駅北西方 1 km	法令 1 低専 (40,80) 準防 高度(1種) 地区計画等						
		事項		路	施設	規制						
	地域要因の将来予測	戸建住宅及びアパート等が混在する住宅地域として熟成しており、今後も現在の住環境を維持するものと予測される。取引が停滞傾向にあり、地価水準は弱含みに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 424,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 213,000 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	同一需給圏は主として、区内の京王線の各駅周辺に所在する住宅地域である。需要者は世田谷区内及び隣接市等周辺の居住者を中心である。調布市、三鷹市との市境に位置し、最寄駅からやや遠く交通利便性は劣るため、需要は弱含みに推移している。市場の中心価格帯は 1 5 0 ㎡の更地で 6 千万前半程度、新築戸建物件の売れ筋は、供給が少ないエリアで把握は難しいが、敷地規模 3 0 坪前後、総額 6 千万円程度が中心と判断される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はアパート等も見られるが、自用の中小規模住宅を中心とする住宅地域である。比準価格は基準地の周辺類似地域に存する事例を採用し、事例の特徴に応じた検討を加え求めたもので、市場の実勢を反映しており信頼性は高い。収益性よりも居住の快適性が重視される住宅地域なので、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地及び周辺公示地との検討を踏まえ、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 標準地番号 世田谷 - 76		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 -1.0		
	公示価格 415,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [103.0]	100 [101.4]	[104.0] 100	413,000		準 交通 0.0	域 交通 +3.5		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 世田谷(都) - 41		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	化 環境 0.0	要 環境 -1.0		
	前年指定基準地の価格 304,000 円 / ㎡		[98.7] 100	100 [105.0]	100 [71.9]	[104.0] 100	413,000		補 画地 +3.0	因 行政 0.0		
									正 行政 0.0	その他 0.0		
									その他 0.0			
(10) 対年象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 420,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〈一般的要因〉	取引件数は回復しており、区内の住宅地需要はコロナ禍であっても概ね安定的に推移している。						
	- 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〉	価格帯は値ごろなエリアであるが、最寄駅からは距離があるため利便性に劣り、地価は弱含み傾向にある。					
	変動率 年間 -1.7 % 半年間 %						〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				