

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
鑑定評価額	65,600,000 円		1㎡当たりの価格	418,000 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] 路線価又は倍率	330,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 5年 6月 5日	(5)価格の種類	正常価格		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		世田谷区給田四丁目1 7 7 番 2 「給田 4－3－8」			②地積 (㎡)		157 ()		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)		
	1:1	住宅 W2		中小規模一般住宅と アパートが建ち並ぶ 住宅地域		南西4m区道		水道、 ガス、 下水		千歳烏山 1km		(その他) 地区計画等 (40, 80)		
(2) 近 隣 地 域	①範囲		東 20 m、西 20 m、南 60 m、北 40 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 12 m、奥行 約 12.5 m、規模 150 ㎡程度、形状 正方形											
	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、4 m 区道		交通 施設	千歳烏山駅 北西方1km		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		一般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。 地価水準は安定的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		428,000 円/㎡							
			収益還元法		収益価格		216,000 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が、値頃感から需要は安定的に推移している。市場の中心価格帯は1 5 0 ㎡の更地で6 千万円台前半程度、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 ～3 5 坪、総額7 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、自用の中小規模一般住宅を中心とする住宅地域である。比準価格は対象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 示 規 準 と し た 価 格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +3.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +3.5 +1.0 0.0 0.0	
	標準地番号 世田谷-76													
(9) 指 定 基 準 地 の 検 討	①指定基準地番号		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 -3.5 -25.0 +1.0 0.0
	世田谷(都)-41													
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	①-1 対象基準地の検討			③ 価 格 変 動 状 況 の 形 成 要 因	[一般的 要 因] 物件供給は全体的に少ないものの、不動産取引市場は回復傾向にあり、世田谷区内の住宅地需要は安定的に推移している。									
	■ 継続 ☐ 新規				[地 域 要 因] 最寄駅からは距離があるため利便性は劣るが、相対的に価格帯が値ごろなエリアであり、地価は安定的に推移している。									
	前年標準価格 414,000 円/㎡				[個別的 要 因] 個別的要因に変動はない。									
	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													
	②変動率	年間	+1.0 %	半年間	%									