

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山谷不動産鑑定士事務所
世田谷(都) - 38	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 山谷 弘幸

鑑定評価額	103,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	482,000 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]	380,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 25 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		世田谷区北烏山一丁目 9 2 0 番 6 「北烏山 1 - 3 7 - 3」				地積 (㎡)	213 ()	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 高度(1種) (その他) 地区計画等 (40,80)		
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い 住宅地域		南東4 m 区道	水道、 ガス、 下水	芦花公園700 m				
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 40 m、南 50 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 13 m、奥行 約 16 m、		規模		210 ㎡程度、形状 長方形				
	地域的特性		特記 特にない。		街 基準方位北 4 m区道		交通 芦花公園駅北方700 m		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		最寄駅から徒歩圏内にあり、中規模の戸建住宅を中心とした閑静で日照が良好な住宅地域である。地域要因の変動は特に見られないが、今後も良好な環境の戸建住宅地域として維持されていくと考えられる。									
(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 492,000 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格 269,000 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、世田谷区内の京王線、京王井の頭線等の私鉄沿線各駅を最寄とする低層の住宅地域である。需要者は世田谷区内外の一次取得者、買替層である。市場の需給動向については、近年は土地供給不足が続く反面、需要が強く土地価格は上昇基調にある。コロナ禍の沈静化を背景に市場が強含みにあるのも上昇の一因である。市場における不動産取引の中心価格帯は、土地の場合総額で 1 億円程度と把握される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は、市場実態に適合した客観的、実証的な価格である。典型的な需要者は取引に当たり良好な居住環境等に着眼して戸建住宅を選考する実態がある。一方、2 階建て共同住宅を想定した収益価格は、容積率等の制約上土地に見合う収益性が得られず低位に把握された。よって、取引実態を反映した比準価格の説得力が優ると判断して、比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、指定基準地との検討等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	□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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 +2.0 要 環境 +12.0 因 行政 +4.0 その他 0.0		
	標準地番号 世田谷 - 103										
		公示価格 562,000 円 / ㎡		[101.1] 100	100 [104.0]	100 [117.6]	[104.0] 100	483,000			
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +4.0 要 環境 +25.0 因 行政 +4.0 その他 0.0		
	世田谷(都) - 36										
	前年指定基準地の価格 606,000 円 / ㎡		[103.5] 100	100 [100.0]	100 [135.2]	[104.0] 100	482,000				
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 468,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	(一般的要因)		コロナ過や景気に対応する各種政策の効果により、経済社会活動の正常化が進む中で、景気がやや持ち直しの兆しが見える。				
	- 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)		良好な低層戸建住宅地域を維持し、地域要因に特段の変動は見られないが、物件の供給不足により地価の上昇傾向が見られる。				
	変動率 年間 +3.0 % 半年間 %				(個別的要因)		個別的要因に変動はない。				