

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	太田不動産鑑定事務所
世田谷(都) - 40	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 門井 明美 印

鑑定評価額	40,700,000 円	1 m ² 当たりの価格	354,000 円 / m ²
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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 3 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	285,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 20 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		世田谷区給田五丁目 3 9 番 2 「給田 5 - 1 0 - 1 0」				地積 (㎡)	115 ()	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 : 1.5	住宅 W 2	中小規模一般住宅と共同 住宅が建ち並ぶ住宅地域		東6 m 区道	水道、 ガス、 下水	仙川1.4 km		高度(1種) (その他) 地区計画等 (60,100)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 15 m、南 50 m、北 30 m				標準的使用	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、6 m 区道	交通 施設	仙川駅北方1.4 km		法令 規制	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種) 地区計画等	
	地域要因の将来予測		一般住宅、共同住宅等が多い住宅地域で、地域要因に大きな変化は見られず、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価水準はコロナ禍の影響を受け、先行きは不透明である。								
(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 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 365,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 183,000 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沿線を最寄駅とする住宅地域である。需要者は主として世田谷区及び隣接市等の居住者が中心である。三鷹市と調布市との市境に位置し、最寄駅から遠いため、取引単価はやや低位となっている。市場での中心となる価格帯は更地 1 2 0 ㎡で 4 千万円前半程度、新築住宅は 1 0 0 ㎡程度の敷地で総額 6 千万円台となっている。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は対象基準地と類似する地域に所在する事例より試算しており、市場性を反映した価格である。収益価格は対象基準地は収益性より居住の快適性が重視される低層住宅地域に所在するため収益性はやや低く、低位に求められた。したがって、より規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地、周辺公示地を規準とした価格との検討も踏まえ、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 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 -3.0		
	公示価格 415,000 円 / ㎡		[100.0]	100	100	[102.0]	354,000		準 交通 0.0 域 交通 +5.0		
			100	[103.0]	[116.1]	100			補 画地 +3.0 要 環境 +14.0		
									正 行政 0.0 因 行政 0.0		
				その他 0.0							
(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	標準 街路 0.0 地 街路 -1.0		
	前年指定基準地の価格 304,000 円 / ㎡		[98.7]	100	100	[102.0]	352,000		準 交通 0.0 域 交通 -1.5		
									化 環境 0.0 要 環境 -15.0		
									補 画地 +5.0 因 行政 0.0		
				その他 0.0							
(10) 対年 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 358,000 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 - 公示価格 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	(一般的 要 因)	世田谷区の総人口は令和 2 年 7 月以降微減傾向にあったが、本年 4 月にはやや増加。地価は立地条件により傾向が異なる。					
						(地 域 要 因)	最寄駅から徒歩圏外にあり、バス利用の住宅地域であるため、需要はやや弱い。				
							(個別的 要 因)	個別的要因に変化はない。			
変動率		年間 -1.1 %	半年間 %								