

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセット・コンサルティング
世田谷(都) - 40	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 木村悦人

鑑定評価額	42,200,000 円	1㎡当たりの価格	367,000 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	[令和5年1月]	290,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月26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	①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」					②地積 (㎡)	115 ()	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) (その他) 地区計画等 (60,100)					
	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							
(2) 近隣地域	①範囲		東 0 m、西 15 m、南 50 m、北 30 m					②標準の使用		低層住宅地				
	③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											
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路		基準方位 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
	⑤地域要因の将来予測		一般住宅を中心にアパート、マンション等の共同住宅が存する住宅地域で、地域要因に格別の変動要因は見られず、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価は若干の上昇傾向で推移していくものと予測する。											
(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 +2.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 378,000 円/㎡											
	収益還元法		収益価格 175,000 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及び京王井の頭線の最寄駅を中心とする住宅地域である。需要者の中心は戸建住宅地としての自己利用を目的とした区内在住者又は区外からの転入者等である。三鷹市、調布市との境界に近く、最寄駅からの距離があるため、駅近の物件と比較して取引単価は低位傾向にある。需要の中心は、1 2 0 ㎡程度の土地価格で4～5千万円程度。新築戸建住宅は1 0 0 ㎡程度の敷地で6千万円台が中心である。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最寄駅から比較的距离がある戸建住宅を中心とする住宅地域で一部にアパート等の収益物件は在するが、土地価格に見合う賃料水準は形成されておらず、収益性は低い。居住の快適性等が重視される住宅地域で、自用目的の取引が中心であることから、市場の実態を反映した規範性の高い取引事例より求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地、周辺公示地との検討及び市場分析結果等を踏まえた調整を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8) 公規価示標準価と格しをた	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準	街路 0.0	地 街路 -3.0			
	標準地番号 世田谷 - 76								準	交通 0.0	域 交通 +5.0			
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格 425,000 円/㎡		[101.2] 100	100 [103.0]	100 [116.1]	[102.0] 100	367,000	化	環境 0.0	要 環境 +14.0				
								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) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①指定基準地番号 世田谷(都) - 41		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	街路 0.0	地 街路 -1.0			
									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			
		前年指定基準地の価格 303,000 円/㎡		[102.3] 100	100 [105.0]	100 [82.9]	[102.0] 100	正	行政 0.0	その他 0.0				
								その他 0.0						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 358,000 円/㎡				③価格変動形成要因	{ 一般的要因 } 景気は緩やかな回復傾向で、世田谷区の人口は微減が続いていたが、直近では微増。地価は若干の上昇傾向にある。	{ 地域要因 }	{ 個別的要因 }	最寄駅からやや遠く、バス利用圏内である、需要は軟調である。					
	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 円/㎡													
	②変動率 年間 +2.5 % 半年間 %													