

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月6日提出
世田谷(都)-43 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	首都圏不動産鑑定株式会社
世田谷(都)-43	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 武弘 由希子 印
鑑定評価額	145,000,000 円	1㎡当たりの価格	782,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	630,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月20日	(5)価格の種類	正常価格			
(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				世田谷区成城二丁目11番2 「成城2-22-11」				②地積 (㎡)		186 ()		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 (40, 80) 高度(1種)												
	1:2		住宅 W2		中規模程度の住宅が多い準優良住宅地域		北6.3m区道		水道、 ガス、 下水		成城学園前 240m		(その他)												
(2) 近隣地域	①範囲		東 25 m、西 0 m、南 0 m、北 30 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 9.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形																				
	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、6.3m区道		交通施設		成城学園前駅 南方240m		法令規制		1 低専 (40, 80) 高度(1種)								
	⑤地域要因の将来予測		当該地域は、中規模戸建住宅等が多く建ち並ぶ閑静な住宅地域で、地域要因に特段の変化はなく、今後も同様の住環境を維持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 0.0											
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		806,000 円/㎡																				
	収益還元法		収益価格		382,000 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、世田谷区及び隣接区内の準優良又は優良住宅地域。需要者は区内外を問わず、自己所有を目的とした会社経営者、著名人、開業医等の富裕層が中心である。ブランド力のある成城エリアの住宅地の中でも、最寄駅から近く、利便性も高い駅前の住宅地で需要は強い。需要の中心となる価格帯は土地のみ180㎡で1.4億円台程度である。建物付き取引は古家付きの物件は見られるものの、地域的特性から更地取引が好まれる。																							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は対象基準地と近くの類似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。他方、収益価格は対象基準地の存する地域が駅に近いアパート等の賃貸物件も見られるものの、居住の快適性を重視する住宅地域であるので低目に求められた。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て、さらに公示価格を規準とした価格との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																							
(8) 公示価格	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地		標準地番号		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対象基準地の規準価格(円/㎡)		⑦内訳		標準化補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		地域要因		街路 0.0 交通 -2.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格		世田谷-39		[100.0] 100		100 [101.0]		100 [86.2]		[100.0] 100		776,000												
(9) 指定基準地からの検討	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		地域要因		街路 交通 環境 行政 その他				
	前年指定基準地の価格		[] 100		100 []		100 []		[] 100																
(10) 対象基準地の検討	①-1 対象基準地の検討				③価格変動要因の形成要因		[一般的] 景気は、コロナ禍の影響で、依然厳しい状況にある。区内の人口は昨年より微減に転じていたが、直近では微増に戻りつつある。																		
	■ 継続 ☐ 新規						[地域] 最寄駅から近い、区画整然とした閑静な住宅地域であり、富裕層を中心に需要は安定している。																		
	前年標準価格 782,000 円/㎡						[個別的] 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				円/㎡																					
②変動率		年間		0.0 %		半年間																			