

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
鑑定評価額	146,000,000 円	1㎡当たりの価格	786,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月4日	(6)路線価	[令和4年1月]	630,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和4年6月24日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種類	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	世田谷区成城二丁目116番2「成城2-22-11」				地積(㎡)	186	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							
	1:2	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	範囲	東25m、西0m、南0m、北30m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等	間口約9.0m、奥行約20.0m、規模180㎡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	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)				
	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び閑静な住宅地域で、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	813,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	375,000 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1.5億円前後である。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めに求められた。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	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/㎡)	内訳	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	標準地番号	世田谷-39						標準化補正	交通	0.0	環境	-2.0	
	公示価格	678,000 円/㎡	[100.3] 100	100 [101.0]	100 [86.2]	[100.0] 100	781,000	画地	環境	0.0	行政	0.0	
								行政	その他	0.0	その他	0.0	
								その他					
(9) 指定からの検討	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/㎡)	内訳	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格	[] 100	100 []	100 []	[] 100		標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	円/㎡							その他					
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 782,000 円/㎡				価格変動要因の 変動状況	[要因] 感染症の動向やウクライナ情勢等が懸念される中で、景気は持ち直しの動きが見られる。区内の人口は微減傾向が続いている。							
	-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] 最寄駅から近い、区画の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。							
	変動率 年間 +0.5 % 半年間 %					[個別的] 個別的な要因に変動はない。							