

鑑定評価書 (令和5年地価調査)

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	151,000,000 円	1㎡当たりの価格	810,000 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] 路線価又は倍率	640,000 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		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	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	833,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	398,000 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1.5億円弱程度である。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ため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) 公示価格とした	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/㎡)	内訳	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	[101.6] 100	100 [101.0]	100 [86.2]	[100.0] 100	805,000				
(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	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	円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(10) 対象基準地の前	-1 対象基準地の検討	継続	新規								
		前年標準価格	786,000 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/㎡									
	変動率	年間 +3.1 %	半年間 %								
	変動状況	[要因] 景気は緩やかに回復しており、住宅建設も底堅い動きとなっている。区内の人口はコロナ禍で一時期減少したが微増傾向に回復している。 [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。 [個別的] 個別的要因に変動はない。									