

鑑定評価書 (令和 4 年地価調査)

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 K A N T E I
世田谷 (都) - 45	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 柘植 大徳

鑑定評価額	1,690,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	899,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	----------------------------

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 2 日	(6) 路線価	[令和 4 年 1 月] 路線価又は倍率	620,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 30 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	世田谷区桜新町二丁目 5 2 1 番 1 「桜新町 2 - 1 4 - 8」				地積 (m ²)	1,876	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	準工 (60,200) 準防 高度 (2 種最高 31 m) (その他) (80,200)	
	1 : 1	共同住宅 R C 8	中高層マンション、事業所等が見られる住宅地域	西 6 m 区道、南側道	水道、ガス、下水	桜新町 430 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 25 m、北 25 m			標準的使用	中高層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 45 m、奥行 約 45 m、			規模	2,000 m ² 程度、形状 正方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 6 m 区道	交通 桜新町駅 北西方 430 m	法令 準工 (70,200) 準防 高度 (2 種最高 31 m)	規制	
地域要因の将来予測	中高層マンション、事業所等が見られる共同住宅地域として熟成しており、地域要因に主たる変動が認められないため現状のまま推移すると予測され、地価は堅調なマンション需要を反映して当面上昇傾向での推移と予測。							
(3) 最有効使用の判定	中高層共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	900,000 円 / m ²					
	収益還元法	収益価格	/ 円 / m ²					
	原価法	積算価格	/ 円 / m ²					
	開発法	開発法による価格	898,000 円 / m ²					
(6) 市場の特性	同一需給圏は東急線沿線を中心に世田谷区内及び隣接区内において分譲マンションの立地が可能な住宅地域。需要者層はマンション開発業者が中心。都心へのアクセス・住環境が良好な稀少性を有するマンション適地であり、好調なマンション販売を反映して需要は強みで推移。市場の中心価格帯は新築分譲マンション価格 1 0 0 ~ 1 5 0 万円 / m ² の水準から、マンション素地価格としては容積率 1 0 0 % 当たり 4 0 ~ 6 0 万円 / m ² 前後の水準と把握されます。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法による比準価格は市場性の観点から代替・競争関係にあると認められる大規模画地の取引事例を採用して試算したものであり信頼性は高い。開発法による価格は主たる需要者と見込まれるマンション開発業者の投資採算性の観点からマンション分譲の開発計画を想定して試算したものであり説得力を有する。したがって、本件では比準価格と開発法による価格を関連付け、上記の通り鑑定評価額を決定いたしました。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 / m ²)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +3.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	世田谷 - 13					899,000		
	公示価格	[101.7]	100	100	[103.0]	899,000		
884,000 円 / m ²	100	[103.0]	[100.0]	100				
(9) 指か定ら基の準検地討	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 / m ²)	内 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 其他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 其他
	-							
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]			
	円 / m ²	100	[]	[]	100			
(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 880,000 円 / m ²			価 変 格 動 形 状 成 形 成 状 況 要 因	〔 一 般 的 要 因 〕	新型コロナウイルス禍で社会経済活動の正常化が進む中、原材料価格の上昇や金融資本市場の変動等による国内経済の下振れリスクが懸念される。		
	- 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 世田谷 - 13 公示価格 884,000 円 / m ²					〔 地 域 要 因 〕	地域要因の変動は特に見られないが、堅調なマンション需要を反映し、マンション用地の需要は増加傾向にある。	
	変動率	年間 +2.2 %	半年間 +1.7 %		〔 個 別 的 要 因 〕		個別的要因の変動はない。	