

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) - 45	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 木村悦人

鑑定評価額	1,740,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	926,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	----------------------------

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]	630,000 円 / m ²
(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
					倍率種別	
(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 (㎡)	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31m) (その他)	
	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		(80,200)	
(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 ㎡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)	
		事項		路		施設		規制	準防 高度(2種最高31m)	
	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、地域に主たる変動要因がないため当面は現状を推移すると予測する。地価は堅調なマンション需要を反映して上昇傾向で推移すると予測する。								
(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 940,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 / 円 / ㎡								
	原価法	積算価格 / 円 / ㎡								
	開発法	開発法による価格 920,000 円 / ㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は世田谷区内を中心に隣接区にも及び、分譲マンションの立地が可能な住宅地域で、需要の中心は大手、中堅のマンション開発業者等である。交通・生活利便性、住環境が良好な希少性を有するマンション適地であり、好調なマンション需要と希少性を反映して需要は堅調である。市場の中心価格帯は新築分譲マンション価格が7.5 ㎡程度で9千万円程度。土地価格は市況環境、事業規模、画地条件等によって相違が大きく中心価格帯の把握には困難性がある。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は、市場性の観点から代替・競争関係が認められる大規模画地の取引事例から比較して試算した信頼性が高い価格である。開発法による価格は主たる需要者であ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説得力がある。以上の検討から本件においては市場性を反映した比準価格と投資採算性を反映した開発法による価格を関連づけて上記の通り鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価 示価格 と 格し を た	■代表標準地 □標準地 標準地番号 世田谷 - 13		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	標準 街路 0.0	地 街路 0.0
	公示価格 904,000 円 / ㎡		[102.4] 100	100 [103.0]	100 [100.0]	[103.0] 100	926,000		標準 交通 0.0	地 交通 0.0
(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 / ㎡)	内 訳	標準 環境 0.0	地 環境 0.0
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			補正 画地 +3.0	要因 行政 0.0
(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 899,000 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 世田谷 - 13 公示価格 904,000 円 / ㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の	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。				
						地域要因の特段の変動は見られないが、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希少性もあり増加傾向である。				
						個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 +2.4 %							