

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社野口不動産鑑定
世田谷(都) - 12	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 野口 和紀

鑑定評価額	93,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	750,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	580,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 2 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		世田谷区北沢五丁目 8 2 3 番 1 5 「北沢 5 - 1 4 - 1 4」				地積 (㎡)	124 ()	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 (60, 150) 準防高度 (1種) (その他) 地区計画等 (70, 150)			
	1 : 1.2	共同住宅 W 2	一般住宅のほかアパートが建ち並ぶ住宅地域		北 3.6 m 道路	水道、ガス、下水	笹塚 460 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位 北 3 . 6 m 道路	交通施設	笹塚駅南方 460 m		法令規制	1 低専 (70, 150) 準防高度 (1種) 地区計画等			
	地域要因の将来予測		「笹塚」駅が最寄りの住宅地域で街路はやや狭いが、建替えに伴う後退で徐々に整備が進むと史料される。利便性の高い地域であるため、自用のほか投資需要も強いと把握され、当面の地価は高値圏で推移すると予測する。									
(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 780,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 571,000 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		同一需給圏は京王線や小田急小田原線等から徒歩圏の住宅地域である。主な需要者は個人（エンドユーザー又は個人投資家）であるが、短期転売を行う不動産業者も把握され、市場の過熱感が続いている。同一需給圏は街路のやや狭い地域が多いが、新宿や渋谷等への接近条件が良好で、自用のほか投資需要も強く地価は上昇基調を強めている。市場の中心価格帯は新築分譲住宅で総額 1 億円台前半程度と把握されるが、中古の収益物件では 1 億円台後半も見受けられる。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は北沢地区の住宅地に存する事例に基づいて求めたもので、価格牽連性及び代替、競争等の関係が認められ、市場性を反映し得たものと思料される。当該地域は最寄り駅から徒歩 5 分圏で共同住宅も多く見られるが、自己使用目的での取引価格が市場を形成しており、収益価格は比準価格よりやや低位に求められたものと思料される。よって、指定基準地からの検討等を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、上記のとお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	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 街路 0.0	地 街路 +1.0			
	標準地番号 世田谷 - 5							準 交通 0.0	域 交通 -2.0			
	公示価格 795,000 円 / ㎡	[104.0] 100	100 [101.0]	100 [109.9]	[100.0] 100	745,000	補 画地 +1.0	要 環境 +11.0				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 世田谷(都) - 1	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	正 行政 0.0	因 行政 0.0			
	前年指定基準地の価格 682,000 円 / ㎡	[105.6] 100	100 [100.0]	100 [96.8]	[100.0] 100	744,000		補 画地 0.0	因 行政 -3.0			
								正 行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対年象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 702,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	一般的経済のインフレ傾向に伴い不動産価格も持続的に上昇し区内の地価は住宅地で 5 ～ 6 % 前後、商業地で 7 % 弱の上昇となっている。						
	- 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				〔地域要因〕	笹塚駅から徒歩 5 分圏の利便性の高い住宅地で、外国からの投資もみられるなど地価の上昇傾向は続き、7 % 弱程度の上昇と把握される。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 -	公示価格 円 / ㎡	〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。							
	変動率	年間 +6.8 %	半年間 %									