

鑑定評価書（令和6年地価調査）

令和6年7月5日提出
世田谷(都)-8 宅地-1

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)-8	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 木村 悦人
鑑定評価額	102,000,000 円		1㎡当たりの価格	721,000 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4日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	550,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月26日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		世田谷区豪徳寺一丁目 1 8 8 3 番 9 「豪徳寺 1 - 5 3 - 8 」				地積 (㎡)	142 ()	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 住居 (60, 200) 準防 高度(2種最高19m)			
	1:1.2	住宅 S3		一般住宅、共同住宅 等が建ち並ぶ住宅地 域		北東4.5m私道		水道、 ガス、 下水	豪徳寺 300m		(その他) (70, 180)		
(2)	範囲	東 50 m、西 30 m、南 30 m、北 25 m				標準的使用	低層住宅地						
近 隣 地 域	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 4 . 5 m私道	交通 施設	豪徳寺駅 北方300m		法令 規制	1 住居 (70, 180) 準防 高度(2種最高19m)		
	地域要因の 将来予測	最寄駅から徒歩圏内で生活利便性があり、住環境も良好な一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ低層住宅地域である。当面 は現状を維持していくものと予測する。											
(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				+1.0	
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法		比準価格					740,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格					460,000 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内の小田急線及び東急世田谷線の各駅から徒歩圏内の低層住宅地域である。都心部への交通利便 性、生活利便性があり、比較的良好な住環境にあることから需要者は主に戸建住宅地として自己による利用を目的とし た区内在住者及び区外からの転入者を含めた買替層を中心として、さらに不動産業者の参入も見受けられる。需要は安 定的で、土地価格は 1 2 0 ㎡程度で 8 千 5 百万円の程度。新築戸建は規模にもよるが 1 億円超の物件も散見される。											
(7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		近隣地域は最寄駅への接近性に優れた戸建住宅を中心とする住宅地域で、一部に収益物件が存するが、土地価格に見合 う賃料水準は形成されておらず、収益性が低い。居住の快適性、生活利便性を重視する住宅地域で、自用目的の取引が 中心であることから、市場の実態を反映した規範性の高い取引事例より求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量 して、指定基準地等との検討及び市場分析結果等を踏まえた調整を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示規 格	標準価格 とした 価格を	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	標準 化 補 正	街路 0.0	地域	街路 +1.0
		標準地番号 世田谷-62								交通 0.0	要因	交通 -2.0	
		公示価格		[103.4]	100	100	[101.0]	720,000		環境 0.0	環境 -5.0		
		651,000 円/㎡		100	[102.0]	[92.6]	100		画地 +2.0	行政 -1.5			
									行政 0.0	その他 0.0			
									その他 0.0				
(9) 指定 基準 地 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	標準 化 補 正	街路 0.0	地域	街路 +1.0	
	世田谷(都)-11								交通 0.0	要因	交通 0.0		
	前年指定基準地の価格		[106.8]	100	100	[101.0]	719,000		環境 0.0	環境 +18.0			
798,000 円/㎡		100	[102.0]	[117.4]	100	画地 +2.0		行政 -1.5					
								行政 0.0	その他 0.0				
								その他 0.0					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討				価格 変動 状況 の 要 因	一般的 [要因] 景気は足踏みもみられるが緩やかな回復傾向にある。世田谷 区の人口は直近で微増しており、地価は上昇傾向にある。							
	継続 新規					地域 [要因] 最寄駅から徒歩圏内の利便性に優る熟成した低層住宅地で、 地価は上昇傾向にある。その他、地域要因の変動はない。							
	前年標準価格 675,000 円/㎡					個別 [要因] 個別的要因に変動はない。							
	-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	標準地										
		公示価格	円/㎡										
		変動率	年間 +6.8 %	半年間 %									