

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) - 9	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 野口 和紀

鑑定評価額	121,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	745,000 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]	560,000 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		世田谷区経堂一丁目 9 0 番 3 「経堂 1 - 5 - 1 6」				地積 (㎡)	162 ()	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	住宅 W 2	中規模一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域		北 5.4 m 区道	水道、ガス、下水	経堂 410 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 30 m、南 50 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 11 m、奥行 約 15 m、規模 160 ㎡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 5 . 4 m 区道	交通施設	経堂駅南方 410 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	「経堂」駅から徒歩 5 分圏の区画整然とした住宅地域で容積率も良好であり今後も敷地の細分化は続くと思料される。地価水準はかなり上昇した状態にあるが有効需要が堅調であり地価の高値圏での推移は続くと思料する。										
(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 776,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 592,000 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、主に小田急小田原線から徒歩圏の戸建住宅地域であるが、東急世田谷線沿線も含まれる。主な需要者は、比較的高所得の一次取得又は買替えの個人（エンドユーザー）であるが収益物件を取得する法人も見られる。同一需給圏の在庫は積み上がっているが需要者の嗜好に見合う物件の供給は依然十分でなく対象基準地のような物件の有効需要は強く地価の上昇基調はさらに強まっている。市場の中心価格帯は土地建物の総額で 1 億円台半ば程度と把握した。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は経堂地区の住宅地に存する事例に基づいたもので、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 分圏で共同住宅に建て替わるケースも見られるが、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	標準 街路 0.0	地 街路 -1.0		
	標準地番号	- 52							準 交通 0.0	域 交通 -3.0		
	公示価格	662,000 円 / ㎡	[103.0]	100	100	[100.0]	743,000		化 環境 0.0	要 環境 -9.0		
(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	補 画地 +5.0	因 行政 0.0		
	世田谷 (都)	- 1							正 行政 0.0	その他 0.0		
	前年指定基準地の価格	682,000 円 / ㎡	[105.6]	100	100	[100.0]	742,000		補 画地 0.0	因 行政 -3.0		
			100	[100.0]	[97.0]	100			正 行政 0.0	その他 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 699,000 円 / ㎡			価格変動形成要因の	〔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〕	経堂駅から徒歩 5 分圏の住宅地で、引き続き有効需要は強く、取引価格も堅調に推移し、上昇傾向がやや強まり 7 % 弱程度と把握される。					
	代表標準地	標準地					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	-	公示価格					円 / ㎡				
	変動率	年間 +6.6 %	半年間 %									