

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)-40 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)-40	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士	木村 悦人
鑑定評価額		43,900,000 円	1㎡当たりの価格	382,000 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]	300,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 26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		世田谷区給田五丁目3 9 番 2 「給田 5 - 1 0 - 1 0」				地積 (㎡)	115 ()	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 (50, 100) 準防 高度(1種)			
	1:1.5	住宅 W2		中小規模一般住宅と 共同住宅が建ち並ぶ 住宅地域		東6m区道		水道、 ガス、 下水	仙川 1.4km		(その他) 地区計画等 (60, 100)		
(2)	範囲	東 0 m、西 15 m、南 50 m、北 30 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 9 m、奥行 約 13 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 6 m区道	交通 施設	仙川駅 北方1.4km		法令 規制	1 低専 (60, 100) 準防 高度(1種) 地区計画等		
	地域要因の 将来予測	一般住宅を中心にアパート、マンション等の共同住宅が存する住宅地域で、地域要因に格別の変動要因は見られず、今後も同様の住環境を維持するものと予測する。地価は上昇傾向で推移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 +2.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 392,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 184,000 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京王線及び京王井の頭線の各駅を最寄駅とする住宅地域。需要者は戸建住宅地としての自己利用を目的とした区内在住者及び区外からの転入者並びに戸建開発業者等である。三鷹市、調布市との境界に近く、最寄駅からの距離がありバス利用圏内であるため、駅近の物件と比較すると取引単価は低位傾向にある。需要の中心は、1 2 0 ㎡程度の土地価格で 4 ～ 5 千万円程度。新築戸建住宅は 1 0 0 ㎡程度の敷地で 6 千万円台後半が中心である。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		最寄駅から比較的距離がある戸建住宅を中心とする住宅地域で一部にアパート等の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。居住の快適性等が重視される住宅地域で、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、周辺公示地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) 公示価格 とした	代表標準地 標準地番号 世田谷-76	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +3.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因	街路 -3.0 交通 +5.0 環境 +14.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 437,000 円/㎡		[101.8] 100	100 [103.0]	100 [116.1]	100	379,000						
(9) 指定からの 基準地検討	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要 因	街路 -1.0 交通 -1.5 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	世田谷(都)-41												
	前年指定基準地の価格 310,000 円/㎡		[103.5] 100	100 [105.0]	100 [81.9]	100	381,000						
(10) 対象基準地 の検討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 367,000 円/㎡			価格 形成 要因の 変動 状況	[一般的] 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。								
	-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 公示価格 円/㎡				[地 域] 最寄駅からやや遠く、バス利用圏内である、需要はやや軟調である。								
					[個別的] 個別的要因に変動はない。								
	変動率 年間 +4.1 % 半年間 %												