

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あおいアセットコンサルティング株式会社
世田谷(都) - 38	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 芳倉 仁

鑑定評価額	109,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	510,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	390,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 10 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		世田谷区北烏山一丁目 9 2 0 番 6 「北烏山 1 - 3 7 - 3」					地積 (㎡)	213 ()	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) (その他) 地区計画等 (40,80)			
	1 : 1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い 住宅地域		南東 4 m 区道		水道、 ガス、 下水	芦花公園 700 m						
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 40 m、南 50 m、北 40 m			標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 16 m、		規模 210 ㎡程度、			形状 長方形						
	地域的特性	特記事項 特になし			街路 基準方位北、4 m 区道	交通 施設	芦花公園駅北方 700 m			法令 規制	1 低専 (40,80) 準防 高度(1種) 地区計画等			
	地域要因の将来予測		良好な居住環境の低層住宅地域である。地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状を維持すると推定される											
(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 +4.0						
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 525,000 円 / ㎡											
		収益還元法	収益価格 283,000 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、京王線沿線の居住環境の良好な住宅地域である。主たる需要者は世田谷区及び周辺市区に居住する中間所得者層であり、二次取得者も多いことからその需要は底堅い。土地の中心価格帯は、駅距離等の利便性や居住の快適性などにもよるが、標準的な画地規模で 1 億円強である。また、これらが細分化された 30 坪程度の戸建分譲で 8 千万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は、いずれも基準地に近接した取引事例から求められたものであり、市場の実勢を反映し高い説得力を有する。一方、収益価格は比準価格より低位に試算されたが、本件基準地の市場参加者は自己居住目的としての取得であり、収益性より居住の快適性等を重視する。したがって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格について比較考量し、指定基準地との均衡に留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公規価 示価格 と格し をた	代表標準地 標準地番号 世田谷	標準地 - 103	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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +4.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 +2.0 +12.0 +4.0 0.0
	公示価格 583,000 円 / ㎡		[103.0] 100	100 [104.0]	100 [117.6]	[104.0] 100	511,000		標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +4.0 +25.0 +4.0 0.0
	指定基準地番号 世田谷(都) - 36		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他
前年指定基準地の価格 627,000 円 / ㎡		[105.9] 100	100 [100.0]	100 [135.2]	[104.0] 100	511,000	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +4.0 +25.0 +4.0 0.0	
(10) 対年ら 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 482,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	雇用・所得の改善による景気の回復基調から、地価は上昇が見込まれる。一方、建築資材の高騰など地価への影響に注意が必要。								
	- 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 / ㎡													
変動率		年間 +5.8 %	半年間 %		〔地域 要因〕	価格に値頃感があることから、引き続き需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。								
					〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。								