

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 谷岡総合鑑定所
世田谷(都) - 33	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 谷岡 勝治
鑑定評価額	78,700,000 円		1 m ² 当たりの価格	455,000 円 / m ²

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]	360,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 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		世田谷区上祖師谷四丁目1 2 1 0 番 1 0 外「上祖師谷 4 - 1 7 - 5」				地積 (㎡)	173 ()	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 (60,100)		
	1 : 1.5	住宅 W 3	中規模の一般住宅が多い住宅地域		南西4 m 区道	水道、ガス、下水	仙川1.4 km					
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 20 m、南 50 m、北 10 m		標準的使用		低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10.5 m、奥行 約 17 m、規模		175 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性		特記事項 特記すべき事項はない		街路 基準方位 北 4 m区道		交通施設 仙川駅 南東方1.4 km		法令規制 1 低専 (50,100) 準防高度 (1種) 地区計画等			
	地域要因の将来予測		地域要因に大きな変動は認められず、住宅地として今後も現状通り推移するものと予測する。									
(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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 468,000 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格 242,000 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、京王線と小田急線各沿線沿いの住宅地域。需要者は、世田谷区在住者や隣接区等からの流入もあり、一次取得者から買替層まで幅広い。大量の宅地供給は少なく、超低金利であること、成熟した住宅地であるため需給関係は比較的安定している。市場の中心となる価格帯等は、更地で坪当たり 1 6 0 万円前後で、新築住宅で 6 千万円 ~ 7 千万円台となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		当該地域周辺は、中規模前後の一般住宅が多く駅からやや遠い、住宅地として成熟した低層住宅地域であり、実需の取引が主で、近隣地域、類似地域において信頼性のある取引事例を収集し得た。住宅地としての賃貸需要は存するが、自用的売買が中心であり、居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、基準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地		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 0.0		
	標準地番号 世田谷 - 17						準 交通 0.0		域 交通 +2.0			
	公示価格 464,000 円 / ㎡		[100.9] 100	100	[104.0] 100	455,000	化 環境 0.0		要 環境 -3.0			
			100 [105.0]	[101.9]	100		補 画地 +5.0		因 行政 +3.0			
(9) 指か定ら基の準検地討		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 街路 0.0	地 街路 0.0		
		前年指定基準地の価格 627,000 円 / ㎡	[105.9] 100	100	[104.0] 100	456,000	準 交通 0.0		域 交通 +9.0			
			100 [100.0]	[151.6]	100		補 画地 0.0		要 環境 +35.0			
							正 行政 0.0		因 行政 +3.0			
								その他 0.0	その他 0.0			
(10) 対年ら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 436,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	公共投資は横ばい。設備投資は緩増加。個人消費は底堅い。住宅投資は弱めの動き。金融環境は緩和状態。企業収益は改善。						
	- 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〉	地域要因に大きな変動は認められず、住宅地として今後も現状通り推移するものと予測する。					
	代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡											
	変動率 年間 +4.4 % 半年間 %											〈個別的要因〉