

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)-45 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)-45	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 木村 悦人
鑑定評価額	1,870,000,000 円	1㎡当たりの価格	997,000 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	660,000 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	世田谷区桜新町二丁目521番1「桜新町2-14-8」	地積(㎡)	1,876	法令上の規制等	準工(60, 200)準防高度(2種最高31m)
	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
	1:1	共同住宅RC8	中高層マンション、事業所等が見られる住宅地域	西6m区道、南側道	水道、ガス、下水	桜新町430m
(2)近隣地域	範囲	東50m、西50m、南25m、北25m	標準的使用	中高層共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口約45m、奥行約45m、規模2,000㎡程度、形状正方形				
	地域的特性	特記事項	特にない	街路	6m区道	交通施設
	地域要因の将来予測	中高層マンション中心に、一部に事業所が存する共同住宅地域として熟成した地域。特段の変動要因がないため当面は現状を維持すると予測する。地価は堅調なマンション需要を反映して上昇傾向で推移すると予測する。				
(3)最も有効使用の判定	中高層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	角地	+3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,040,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡			
	原価法	積算価格	/ 円/㎡			
	開発法	開発法による価格	992,000 円/㎡			
(6)市場の特性	同一需給圏は世田谷区内を中心に隣接区にも及び、分譲マンションの立地が可能な住宅地域で、需要の中心は大手、中堅のマンション開発業者等である。交通・生活利便性、住環境が良好な希少性を有するマンション適地であり、好調なマンション需要と希少性を反映して需要は堅調である。市場の中心価格帯は新築分譲マンション価格が75㎡程度で1億円超で、土地価格は市況環境、事業規模、画地条件等によって相違が大きく中心価格帯の把握には困難性がある。					
(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、市場性の観点から代替・競争関係が認められる大規模画地の取引事例から比較して試算した信頼性が高い価格である。開発法による価格は主たる需要者であるマンション開発業者の投資採算性の観点からマンション分譲の開設計画を想定して試算したもので説得力がある。以上の検討から本件においては市場性を反映した比準価格と投資採算性を反映した開発法による価格を関連づけて上記の通り鑑定評価額を決定した。					
(8)公示価格	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
	標準地番号	世田谷-13				
	公示価格	950,000 円/㎡	[104.9] 100	100 [103.0]	100 [100.0]	[103.0] 100
(9)指定からの検討	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/㎡)
	前年指定基準地の価格	円/㎡	[] 100	100 []	[] 100	
(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	926,000 円/㎡	-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	世田谷-13	公示価格	950,000 円/㎡	変動率	年間 +7.7 % 半年間 +4.9 %
	変動率	年間 +7.7 % 半年間 +4.9 %				