

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社森不動産鑑定事務所
世田谷（都） - 1	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 森 宏師 印

鑑定評価額	133,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	650,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	520,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 5 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		世田谷区赤堤三丁目 2 7 1 番 1 4 「赤堤 3 - 9 - 1 1」				地積 (㎡)	204 ()	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		
	1 : 2	住宅 W 3	中規模一般住宅が多く共 同住宅もある住宅地域		北6 m 区道	水道、 ガス、 下水	松原320 m		高度(1種) (その他) (60,100)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 20 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 20 m、規模 200 ㎡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、6 m 区道		交通施設	松原駅南西方320 m		法令規制 1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)		
	地域要因の将来予測	戸建住宅地域として熟成しており、地域要因に変動はなく現状のまま推移するものと予測される。エンド向けの細分化された住宅用地は堅調で、地価水準は弱含みから概ね横ばい傾向で推移するものと予測される。									
(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 0.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 666,000 円 / ㎡									
	収益還元法	収益価格 377,000 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	同一需給圏は主として、区内の小田急線、東急世田谷線の各駅周辺に所在する住宅地域である。需要者は世田谷区内及び隣接区等周辺の居住者が中心である。街路条件に優れ、住環境の良い閑静な中規模住宅地域であるが、総額が高いため、近年は取引総額を抑えた敷地の細分化が多くみられる。市場の中心価格帯は、2 0 0 ㎡の更地で1 億 3 千万円程度、新築戸建物件の売れ筋は敷地規模 3 0 坪前後、総額 9 千万円程度が中心である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	近隣地域は居住環境等を重視して取引が行われる自用の中規模住宅を中心とする地域である。比準価格は標準地の周辺類似地域に存する取引事例を採用し、事例の特徴に応じた検討を加え求めたもので、実証的で信頼性は高い。収益性よりも居住の快適性が重視される住宅地域なので比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、半年間の地価動向及び周辺基準地との均衡に留意し、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公価 表示 価格と 格しを した	■代表標準地 □標準地 標準地番号 世田谷 - 50		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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 650,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	650,000				
(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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100					
(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 662,000 円 / ㎡			価 変 格 動 成 状 形 況 成 況 要 因 の	一般的 要因	取引件数は回復しており、区内の住宅地需要はコロナ禍であっても概ね安定的に推移している。					
	- 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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 世田谷 - 50					地域 要因	小田急線、京王線も利用可能な、住環境の良い中規模住宅地域。住宅需要は今年に入り、弱含みから安定的に推移している。				
	公示価格 650,000 円 / ㎡						個別的要 因	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 -1.8 %	半年間 0.0 %								