

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中雅之不動産鑑定事務所
世田谷(都) - 2	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之 印

鑑定評価額	120,000,000 円	1㎡当たりの価格	614,000 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3日	(6)路線価	[令和3年1月]	490,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和3年6月22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		世田谷区世田谷一丁目207番5「世田谷1-36-19」				地積 (㎡)	196	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 (60,150) 準防		
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅のほかに共同住宅等も見られる住宅地域		北3.6 m 区道	水道、ガス、下水	世田谷500 m			高度(1種) (その他) (70,150)		
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 50 m、南 30 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 11.5 m、奥行 約 16.5 m、		規模		190 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位 北3.6 m区道		交通 世田谷駅 南方500 m		法令 1 低専 (70,150) 準防			
	事項		路		施設				規制			
地域要因の将来予測		戸建住宅及び賃貸住宅が見られる低層の住宅地で、地域要因の変動は認められず、良好な住環境を今後とも維持すると予測される。										
(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 633,000 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格 399,000 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		同一需給圏は東急世田谷線沿線の住宅地である。需要者の中心は、世田谷区居住者及び都内勤務者である。この地域は駅から徒歩圏内にあり、居住環境も良好であることから、世田谷区内での競争力は平均的である。近年は総額を抑える傾向があり、土地の細分化がみられる。土地は5000万円～7000万円程度、新築戸建物件は6000万円～8000万円程度が需要の中心となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		取引事例比較法では対象基準地と代替関係にある戸建住宅地の事例を中心に収集し比準した。収益還元法では、土地残余法を適用した。近隣地域は、賃貸住宅も混在しているが、戸建住宅を中心とする地域であり、自用目的での取引及び不動産業者の用地仕入の取引が中心であることから、比準価格を重視し、収益価格を関連づけるのが妥当と判断した。さらに標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		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 +4.0		
	標準地番号 世田谷 - 55								準 交通 0.0	域 交通 -1.0		
	公示価格 662,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [103.9]	[100.0] 100	613,000	化 環境 0.0	要 環境 +3.0			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 世田谷(都) - 19		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	補 画地 +4.0	因 行政 -2.0		
									正 行政 0.0	その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 620,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [105.0]	100 [95.8]	[100.0] 100	616,000		他 0.0			
(10) 対年対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 614,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈 一般的 要因 〉		景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、下げ止まりつつある。					
	- 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 要因 〉		新型コロナウイルスの影響で取引件数は減っていたが回復基調にあり、地域要因の変動は認められず、現状通り推移するものと予測する。					
					〈 個別的 要因 〉		個別的要因の変動は認められない。					
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %											