

| 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] | 580,000 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           |
|             |                 |           |                |         | 倍率種別        |             |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |           |                |         |             |             |

|         |                   |                                   |                      |            |                  |                 |                                 |          |
|---------|-------------------|-----------------------------------|----------------------|------------|------------------|-----------------|---------------------------------|----------|
| (1) 基準地 | ①所在及び地番並びに「住居表示」等 | 世田谷区桜新町一丁目4 1 3 番5<br>「桜新町1-9-23」 |                      |            |                  | ②地積<br>(㎡)      | 139<br>( )                      | ⑨法令上の規制等 |
|         | ③形状               | ④敷地の利用の現況                         | ⑤周辺の土地の利用の状況         | ⑥接面道路の状況   | ⑦供給処理施設状況        | ⑧主要な交通施設との接近の状況 | 1 低専<br>(50,100)<br>準防          |          |
|         | 台形<br>1:2         | 住宅<br>W 2                         | 中小規模の一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域 | 東4 m<br>区道 | 水道、<br>ガス、<br>下水 | 桜新町210 m        | 高度(1種)<br>(その他)<br><br>(60,100) |          |

|          |            |                                                                                                      |             |            |    |                           |       |             |    |                  |
|----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|----|---------------------------|-------|-------------|----|------------------|
| (2) 近隣地域 | ①範囲        | 東 20 m、西 15 m、南 50 m、北 35 m                                                                          |             |            |    | ②標準の使用                    | 低層住宅地 |             |    |                  |
|          | ③標準的画地の形状等 | 間口 約 10 m、                                                                                           |             | 奥行 約 14 m、 |    | 規模 140 m <sup>2</sup> 程度、 |       | 形状 長方形      |    |                  |
|          | ④地域的特性     | 特記                                                                                                   | 特記すべき事項はない。 |            | 街路 | 基準方位北、4 m<br>区道           | 交通    | 桜新町駅南方210 m | 法令 | 1 低専<br>(60,100) |
|          |            | 事項                                                                                                   |             |            |    |                           | 施設    |             | 規制 | 準防<br>高度(1種)     |
|          | ⑤地域要因の将来予測 | 知名度の高い商店街である「サザエさん通り」から近距離にある戸建住宅を中心とした人気の住宅地域である。将来的にも、戸建住宅を中心としたアパートも散見される良好な住宅地域が維持されていくものと考えられる。 |             |            |    |                           |       |             |    |                  |

|                |         |          |             |                 |    |      |
|----------------|---------|----------|-------------|-----------------|----|------|
| (3) 最も有効使用の判定  | 低層住宅地   |          |             | (4) 対象基準地の個別的要因 | 方位 | +2.0 |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格     | 739,000 円/㎡ |                 |    |      |
|                | 収益還元法   | 収益価格     | 445,000 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 | <p>同一需給圏は、世田谷区内の主に東急田園都市線、東急大井町線の各駅を最寄駅とする優良な低層住宅が存する地域が圏域と判断する。主たる需要者は世田谷区内及び首都圏内等からの高所得者層の一次取得者または二次取得者等である。そのため、本市場のエンドユーザーは特に生活快適性、交通利便性を最重要視する市場といえる。コロナ禍の影響下にあっても不動産需要は底堅い。取引の価格帯は、住宅用地として8千万円程度、新築戸建住宅で1億円前後である。</p> |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (7) 試算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>額の決定の理由 | <p>比準価格は、市場実態に適合した客観的・実証的な価格である。本市場のエンドユーザーは優良な戸建住宅等を指向するため居住環境を特に重要視する。このような市場実態は比準価格に適切に反映されている。一方、容積率等の制約上土地に見合う収益が得られないことにより収益価格は低位に把握された。よって、比準価格の説得力が優ると判断し、比準価格を重視し、収益価格を参考に、指定基準地からの検討等を踏まえたうえ鑑定評価額を上記のとおり決定した。</p> |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                  |              |           |            |                  |                   |                              |         |    |     |     |     |      |
|----------------------------------|--------------|-----------|------------|------------------|-------------------|------------------------------|---------|----|-----|-----|-----|------|
| (8) 公規価<br>示準格<br>価と<br>格し<br>をた | ①□代表標準地 ■標準地 | ②時点<br>修正 | ③標準化<br>補正 | ④地域要<br>因の比<br>較 | ⑤個別的要<br>因の比<br>較 | ⑥対象基準<br>地の規<br>準価格<br>(円/㎡) | ⑦内<br>訳 | 標準 | 0.0 | 地   | 0.0 | +2.0 |
|                                  | 標準地番号        |           |            |                  |                   |                              |         | 交通 | 0.0 | 域   | 0.0 | -2.0 |
|                                  | 世田谷          |           |            |                  |                   |                              |         | 環境 | 0.0 | 要   | 0.0 | +6.0 |
|                                  | 公示価格         |           |            |                  |                   |                              |         | 画地 | 0.0 | 因   | 0.0 | +3.0 |
|                                  | 763,000 円/㎡  |           |            |                  |                   |                              |         | 行政 | 0.0 | その他 | 0.0 | 0.0  |

|                                                       |             |           |            |              |               |                          |             |     |     |     |      |    |      |       |
|-------------------------------------------------------|-------------|-----------|------------|--------------|---------------|--------------------------|-------------|-----|-----|-----|------|----|------|-------|
| (9)<br>指<br>か<br>定<br>ら<br>基<br>の<br>準<br>検<br>地<br>討 | ①指定基準地番号    | ②時点<br>修正 | ③標準化<br>補正 | ④地域要<br>因の比較 | ⑤個別的要<br>因の比較 | ⑥対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡) | ⑦<br>内<br>訳 | 標準  | 街路  | 0.0 | 地    | 街路 | +2.0 |       |
|                                                       | 世田谷(都) — 19 |           |            |              |               |                          |             | 準   | 交通  | 0.0 | 域    | 交通 | -7.0 |       |
|                                                       |             |           |            |              |               |                          |             |     | 化   | 環境  | 0.0  | 要  | 環境   | -13.0 |
|                                                       |             |           |            |              |               |                          |             |     | 補   | 画地  | +4.0 | 因  | 行政   | +3.0  |
|                                                       |             |           |            |              |               |                          |             |     | 正   | 行政  | 0.0  |    | その他  | 0.0   |
|                                                       | 前年指定基準地の価格  | [100.0]   | 100        | 100          | [102.0]       | 715,000                  |             |     |     |     |      |    |      |       |
|                                                       | 620,000 円/㎡ | 100       | [104.0]    | [ 85.0]      | 100           |                          |             | その他 | 0.0 |     |      |    |      |       |

|                                                    |                                                                             |    |        |     |                                                |                                                            |                                                                                                                                                      |   |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----|--------|-----|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| (10)<br>対年々<br>象標の<br>基準検<br>準価討<br>地格の<br>等<br>前か | ①－1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 710,000 円/㎡                               |    |        |     | ③<br>価<br>格<br>変<br>動<br>状<br>況<br>要<br>因<br>の | ( 一般的 )<br>要 因<br><br>( 地 域 )<br>要 因<br><br>( 個別的 )<br>要 因 | コロナ禍により景気は弱含み傾向が続いているが、低金利維持、財政<br>出動への期待などにより不動産需要には一部に底堅さがみられる。<br><br>コロナ禍の下でも、地域の物件の希少性、知名度の高さ等による潜在<br>的需要は根強く、地価はやや強含みである。<br><br>個別的要因に変動はない。 |   |
|                                                    | ①－2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 —<br>公示価格 円/㎡ |    |        |     |                                                |                                                            |                                                                                                                                                      |   |
|                                                    | ②変動率                                                                        | 年間 | +1.3 % | 半年間 |                                                |                                                            |                                                                                                                                                      | % |
|                                                    |                                                                             |    |        |     |                                                |                                                            |                                                                                                                                                      |   |