

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社島不動産鑑定士事務所
世田谷(都) - 13	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 島 修治 印

鑑定評価額	95,900,000 円	1㎡当たりの価格	635,000 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] 路線価又は倍率	510,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月25日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		世田谷区松原二丁目7 1 4 番6 「松原2－1 4－1 7」					②地積 (㎡)	151 ()	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 (60,150) 準防		
	1：2	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並び区画整然とした住宅地域		北3.6 m 私道	水道、 ガス、 下水	明大前550 m		高度(1種) (その他) (70,150)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 65 m、南 30 m、北 30 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 8.5 m、奥行 約 18 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 基準方位北、3.6 m私道		交通施設	明大前駅南西方550 m		法令規制	1 低専 (70,150) 準防 高度(1種)	
	⑤地域要因の将来予測	駅徒歩圏で住環境の良好な低層住宅地域。地域要因に特段の変化は見られず、今後も同様の住環境が維持されていくと料する。新型コロナの影響は薄れつつある。									
(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 661,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 419,000 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	同一需給圏は世田谷区域の北東部、主として京王線、京王井の頭線、東急世田谷線等の沿線から徒歩圏の住宅地域である。一次取得者から買い替えまで各種の戸建需要が見受けられる。駅利便性が良好な住宅地域であり、コロナ禍による影響は薄れ、地価は安定しつつある。土地の中心的な価格帯は一定の幅を持ちつつも8 0 0 0 万円台程度だが、新築建売住宅では8 0 0 0 万円前後の物件が多い。										
(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、事例の規範性も高く市場実態を反映して説得力を有する。一方収益価格は、想定上の賃貸建物が低層住宅地のため利用容積率も低く、また土地価格水準に見合う賃料を得ることが難しいため低位に試算された。市場でも収益性に着目した取引は少ない。したがって、自己使用目的の取引が中心なことを考慮し市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえ、上記の通り決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 世田谷	②時点修正 — 80	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準街路 0.0	地域街路 +1.0		
	公示価格 640,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	634,000		標準交通 0.0	地域交通 +1.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 世田谷(都)	②時点修正 — 1	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準環境 0.0	地域交通 +2.0		
	前年指定基準地の価格 662,000 円/㎡	[98.2] 100	100 [100.0]	100 [102.9]	100	632,000		標準画地 0.0	地域環境 0.0		
(10) 対年々象標の基準検準価討地格の等前か	①－1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 635,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 経済一般は新型コロナの影響により各種の影響が見られる。区内の不動産需要も各地域特性による影響が出始めている。						
	①－2 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〕 明大前駅から徒歩圏で住環境も良好。地域要因に大きな変化はない。新型コロナの影響は和らいでいる。						
	②変動率	年間 0.0 %	半年間 %		〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						