

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 本社事業部
世田谷(都) - 18	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 松浦 理映子 印

鑑定評価額	157,000,000 円	1㎡当たりの価格	681,000 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4日	(6)路線価	[令和3年1月]	550,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和3年6月25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		世田谷区下馬三丁目4 5 番 1 5 「下馬 3 - 7 - 8」				地積 (㎡)	231 ()	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 (50,150) 準防			
	1 : 2	住宅 W 3	中小規模一般住宅にアパ ートも見られる住宅地域		北西6 m 区道	水道、 ガス、 下水	学芸大学駅1.2 km		高度(1種) (その他) (60,150)			
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 25 m、南 50 m、北 25 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 22 m、		規模 220 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記 特にない 事項		街 基準方位：北 6 m区道 路		交通 学芸大学駅北西方1.2 km 施設	法令 1 低専 (60,150) 準防 規制 高度(1種最高10m)					
	地域要因の将来予測	近隣地域は中小規模一般住宅を中心にアパート等も見られる旧来からの住宅地域であり、地域内に格別の変動要因はないことから当分は現状を維持すると予測する。										
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 700,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 403,000 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、世田谷区内の東急東横線や東急田園都市線を中心とする鉄道沿線の住宅地域である。需要者は戸建住宅地として自己利用目的で取得する地縁を有する個人や他区から流入した買替層等である。供給が相対的に少ない中で、都心に近く居住環境や利便性が良好な住宅地であることから需要は底堅い。市場で中心となる土地の価格帯は規模により幅がでるが7千万円から1億円台である。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		基準地は一般住宅を中心にアパート等も見られる住宅地域に所在し、取引の中心は戸建住宅地として自己利用を目的とするもので、居住環境が重視される。賃貸用共同住宅も存するが、土地価格に見合う収益は確保できず収益価格は相対的に低い。したがって、信頼性のある取引事例による、市場の実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、類似性が認められる公示価格及び指定基準地との価格検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 世田谷 - 67		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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +2.0 域 交通 +3.0 要 環境 +11.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 815,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [104.0]	100 [116.6]	[101.0] 100	679,000					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 世田谷(都) - 11		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	標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 +9.0 要 環境 +2.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 754,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [110.1]	[101.0] 100	678,000					
(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 681,000 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 公示価格 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 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厳しい。持ち直しの動きもあるが、一部で弱さが増している。						
					〔地域 要因〕	不動産市況以外に不動産の価格に影響を与える地域要因の変動はない。						
					〔個別的 要因〕	個別的要因の変動はない。						
	変動率 年間 0.0 % 半年間 %											