

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	イーアイシー コンサルティング	
世田谷(都) - 35	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 在間 浩二	印

鑑定評価額	76,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	700,000 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]	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
					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	所在及び地番並びに「住居表示」等		世田谷区下馬一丁目 1 2 5 番 3 「下馬 1 - 2 4 - 6」					地積 (㎡)	(109)	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 中専 (60,200) 準防		
	台形 1 : 1.2	住宅 L S 2	一般住宅、アパート等が 建ち並ぶ住宅地域		北西 5.8 m 区道		水道、 ガス、 下水	祐天寺 950 m			高度 (2 種最高 19m) (その他) (70,200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性	特記 特にない			街 基準方位北、5 . 8 m 区道	交通	祐天寺駅西方 950 m			法令	1 中専 (70,200) 高度 (2 種最高 19m)		
		事項			路	施設				規制			
	地域要因の将来予測	近隣地域は戸建住宅を中心とする住宅地域である。地域要因に特段の変動はなく、当面は現状を維持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 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 718,000 円 / ㎡										
		収益還元法	収益価格 400,000 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各駅から徒歩圏内に所在する住宅地域。主な需要者は世田谷区及び周辺市区に居住する一次取得者や買替取得者層であるが、再販目的の不動産業者の参入も見られる。居住環境に優り都心へのアクセスも良好であることから、需要は堅調である。駅距離等の立地条件にもよるが、土地は 1 0 0 ㎡程度のもので 7 千万円前後、新築戸建住宅はより小規模なもので 9 千万円前後が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は規範性の高い取引事例に基づいて求めたものであり、市場の実態を反映し説得力を有する。一方、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、収益性よりも居住の快適性等が重視される自己使用目的が中心の低層住宅地域であることから、比準価格より低位に求められた。従って、本件においては、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、指定基準地との均衡も考慮したうえで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 - 72		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	地 街路 0.0			
	公示価格 787,000 円 / ㎡		[101.5] 100	100 [100.0]	100 [115.5]	[101.0] 100	699,000		準 交通 0.0	域 交通 +5.0			
(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	化 環境 0.0	要 環境 +10.0			
	前年指定基準地の価格 754,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [102.0]	100 [106.9]	[101.0] 100	698,000		補 画地 0.0	因 行政 0.0			
									正 行政 0.0	その他 0.0			
(10) 対年ら 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 688,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕 新型コロナウイルス感染症の影響で経済活動は低調な状態にあるが、居住環境が良好な住宅地の地価には回復の動きも見られる。								
	- 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〕 最寄駅から徒歩圏内の居住環境が良好な住宅地域であり、地域要因に特段の変動は見られない。								
					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間 +1.7 %	半年間 %										