

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山谷不動産鑑定士事務所
世田谷(都) - 38	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 山谷 弘幸 印

鑑定評価額	97,600,000 円	1㎡当たりの価格	458,000 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 倍率種別	370,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月22日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		世田谷区北烏山一丁目9 2 0 番6「北烏山1－3 7－3」				②地積 (㎡)	213 ()	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 (50,100) 準防 高度(1種) (その他) 地区計画等 (40,80)			
	1：1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南東4 m 区道	水道、ガス、下水	芦花公園700 m				
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 40 m、南 50 m、北 40 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 13 m、奥行 約 16 m、規模 210 ㎡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、4 m 区道	交通 施設	芦花公園駅北方700 m	法令 規制	1 低専 (40,80) 準防 高度(1種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏内にあり、中規模の戸建住宅を中心とした閑静で日照も良い良好な住宅地域である。将来的な地域要因の変動は特に見られず、今後も良好な戸建住宅地域が維持されていくものと考えられる。								
(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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格 470,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格 249,000 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、世田谷区内の京王線、京王井の頭線等の私鉄沿線各駅を最寄駅とする低層の一般住宅地域等が存する圏域である。需要者は世田谷区内外の一次取得者、二次取得者等である。市場の需給動向については、コロナ禍の影響下において売買価格はやや弱含みである。賃貸市場については世田谷区内で比較すると賃料はやや低位であるが概ね需給は安定している。市場における不動産取引の価格帯は、土地の場合総額で6千万円台から1億円台程度と把握される。									
(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。本市場においては、典型的な需要者は取引に当たり良好な居住環境等に着目して戸建住宅を指向する実態がある。一方、2階建てアパートを想定した収益価格は、容積率等の制約上土地に見合う収益性が得られず低位に把握された。よって、取引実態を反映した基準価格の説得力が優ると判断して、基準価格を重視し、収益価格を参考に、指定基準地との検討等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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 世田谷	②時点修正 -103	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -1.0 交通 +2.0 環境 +13.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	公示価格 544,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [104.0]	100 [118.7]	[104.0] 100	458,000				
(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 - 36	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	標準化補正 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 +4.0 環境 +25.0 行政 +4.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 587,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [135.2]	[104.0] 100	456,000				
(10) 対年ら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 463,000 円/㎡			③ 価格変動形成要因	〔一般的要因〕 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、財政出動等への期待等により不動産需要に一部には底堅さがみられる。					
	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〕 閑静で良好な低層住宅地域を維持する。地域要因に特段の変動は見られないが、コロナ禍により取引はやや弱含みである。				
	②変動率 年間 -1.1 % 半年間 %						〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。			