

|           |               |        |                         |                            |
|-----------|---------------|--------|-------------------------|----------------------------|
| 基準地番号     | 提出先           | 所属分科会名 | 業者名                     | 株式会社森不動産鑑定事務所              |
| 世田谷(都)5-1 | 東京都           | 区部第 7  | 氏名                      | 不動産鑑定士 森 宏師                |
| 鑑定評価額     | 297,000,000 円 |        | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 2,120,000 円/m <sup>2</sup> |

## 1 基本的事項

|            |                |          |                |        |                         |                                 |
|------------|----------------|----------|----------------|--------|-------------------------|---------------------------------|
| (1)価格時点    | 令和 5 年 7 月 1 日 | (4)鑑定評価日 | 令和 5 年 7 月 3 日 | (6)路線価 | [令和 5 年 1 月]<br>路線価又は倍率 | 1,580,000 円/m <sup>2</sup><br>倍 |
| (2)実地調査日   | 令和 5 年 6 月 5 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)<br>基準地                                                  | 所在及び地番並びに<br>「住居表示」等                                                                                                                                                                                           |                                                                               | 世田谷区三軒茶屋二丁目 1 7 6 番 1 2               |                  |                                                     |                      | 地積<br>(㎡)                                                  | 140<br>( )                        | 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<br>の状況                       |                  | 接面道路の状況                                             | 供給<br>処理施<br>設状況     | 主要な交通施設との<br>接近の状況                                         |                                   | 商業<br>( 80, 600 )<br>防火 |                                                           |                          |                                                      |
|                                                             | 1:1.5                                                                                                                                                                                                          | 建築中                                                                           | 店舗事務所ビル、マ<br>ンションが建ち並ぶ<br>商業地域        |                  | 北18m都道、<br>背面道                                      | 水道、<br>ガス、<br>下水     | 三軒茶屋<br>390m                                               |                                   | (その他)<br>( 100, 600 )   |                                                           |                          |                                                      |
| (2)<br>近隣<br>地域                                             | 範囲                                                                                                                                                                                                             | 東 90 m、西 20 m、南 0 m、北 40 m                                                    |                                       |                  |                                                     | 標準的使用                | 高層店舗付共同住宅地                                                 |                                   |                         |                                                           |                          |                                                      |
|                                                             | 標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                      |                                                                               | 間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形 |                  |                                                     |                      |                                                            |                                   |                         |                                                           |                          |                                                      |
|                                                             | 地域的特性                                                                                                                                                                                                          | 特記<br>事項                                                                      | 世田谷通り沿いの普通商業<br>地域。                   |                  | 街<br>路                                              | 1 8 m都道              | 交通<br>施設                                                   | 三軒茶屋駅<br>西方390m                   |                         | 法令<br>規制                                                  | 商業<br>( 100, 600 )<br>防火 |                                                      |
|                                                             | 地域要因の<br>将来予測                                                                                                                                                                                                  | 当該地域は三軒茶屋駅近くのマンション等が多い商業地域で、高容積率を活かし、低層建物の高層化が進むものと予測される。地価水準は堅調に推移するものと予測する。 |                                       |                  |                                                     |                      |                                                            |                                   |                         |                                                           |                          |                                                      |
| (3)                                                         | 最有効使用の判定                                                                                                                                                                                                       |                                                                               | 高層店舗付共同住宅地                            |                  |                                                     |                      | (4)対象基準地<br>の個別的要<br>因                                     | 二方路<br>セットバック<br><br>+2.0<br>-1.0 |                         |                                                           |                          |                                                      |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                                           | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                                        | 比準価格                                                                          | 2,210,000 円/㎡                         |                  |                                                     |                      |                                                            |                                   |                         |                                                           |                          |                                                      |
|                                                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                          | 収益価格                                                                          | 1,880,000 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                                                    | 同一需給圏は区内の各私鉄沿線の駅接近条件に優れる商業地域である。世田谷通りに面し、高容積率を活かした中高層の店舗兼共同住宅、マンション等が建ち並ぶ。需要の中心は賃貸マンションを経営する不動産業者や法人、画地規模がまとまればマンション開発業者も考えられる。三軒茶屋駅に近く利便性にも優れるため、希少性から需要は堅調である。土地単独での取引は少なく、画地規模もまちまちなことから、市場の中心価格帯の把握は困難である。 |                                                                               |                                       |                  |                                                     |                      |                                                            |                                   |                         |                                                           |                          |                                                      |
| (7)試算価格の調整<br>・検証及び鑑定<br>評価額の決定の<br>理由                      | 比準価格は同一需給圏において実際に取引された事例を基に試算しており、市場の実勢を反映しており信頼性は高い。収益価格は最有効使用の建物を想定して、地域の市場賃料を基に試算した。対象基準地は三軒茶屋駅近くの世田谷通りに面する商業地域にあり、収益性を考慮した価格形成がなされるものと思料される。よって比準価格を中心に収益価格を関連付け、周辺公示地との均衡に留意し、鑑定評価額を決定した。                 |                                                                               |                                       |                  |                                                     |                      |                                                            |                                   |                         |                                                           |                          |                                                      |
| (8)<br>公示<br>規<br>準<br>と<br>し<br>た<br>価<br>格                | <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号 世田谷5-3                                                                                                                         |                                                                               | 時点<br>修正                              | 標準化<br>補正        | 地域要<br>因の比<br>較                                     | 個別<br>的要<br>因の<br>比較 | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円/㎡)                                    | 内<br>訳                            | 標準<br>化<br>補<br>正       | 街路 0.0<br>交通 0.0<br>環境 0.0<br>画地 0.0<br>行政 0.0<br>その他 0.0 | 地域<br>要因                 | 街路 -1.0<br>交通 +6.0<br>環境 +35.0<br>行政 -5.0<br>その他 0.0 |
|                                                             | 公示価格<br>2,740,000 円/㎡                                                                                                                                                                                          |                                                                               | [ 103.0 ]<br>100                      | 100<br>[ 100.0 ] | 100<br>[ 134.6 ]                                    | [ 101.0 ]<br>100     | 2,120,000                                                  |                                   |                         |                                                           |                          |                                                      |
| (9)<br>指定<br>から<br>の<br>検<br>討<br>基<br>準<br>地               | 指定基準地番号                                                                                                                                                                                                        |                                                                               | 時点<br>修正                              | 標準化<br>補正        | 地域要<br>因の比<br>較                                     | 個別<br>的要<br>因の<br>比較 | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円/㎡)                                    | 内<br>訳                            | 標準<br>化<br>補<br>正       | 街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他                         | 地域<br>要因                 | 街路<br>交通<br>環境<br>行政<br>その他                          |
|                                                             | 前年指定基準地の価格<br>円/㎡                                                                                                                                                                                              |                                                                               | [ ]<br>100                            | 100<br>[ ]       | 100<br>[ ]                                          | [ ]<br>100           |                                                            |                                   |                         |                                                           |                          |                                                      |
| (10)<br>対<br>象<br>基<br>準<br>地<br>の<br>前<br>年<br>の<br>検<br>討 | -1 対象基準地の検討<br>■ 継続 <input type="checkbox"/> 新規<br>前年標準価格 2,000,000 円/㎡<br>-2 基準地が共通地点（代表標準地等と<br>同一地点）である場合の検討<br><input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地<br>標準地番号<br>公示価格 円/㎡            |                                                                               |                                       |                  | 価<br>格<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の<br>変<br>動<br>状<br>況 | [ 一般的<br>要 因 ]       | 社会経済活動の正常化や低金利政策の継続による安定的な資金調達環境を背景に不動産投資需要は堅調である。         |                                   |                         |                                                           |                          |                                                      |
|                                                             |                                                                                                                                                                                                                |                                                                               |                                       |                  |                                                     | [ 地 域<br>要 因 ]       | 繁華性は低いが利便性の良い商業地域。高容積率を活かした店舗兼共同住宅地としての需要は強く、地価は堅調に推移している。 |                                   |                         |                                                           |                          |                                                      |
|                                                             |                                                                                                                                                                                                                |                                                                               |                                       |                  |                                                     | [ 個 別 的<br>要 因 ]     | 個別的要因に変動はない。                                               |                                   |                         |                                                           |                          |                                                      |
|                                                             | 変動率 年間 +6.0 % 半年間 %                                                                                                                                                                                            |                                                                               |                                       |                  |                                                     |                      |                                                            |                                   |                         |                                                           |                          |                                                      |