

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月3日提出
世田谷(都)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日経財務・不動産鑑定
世田谷(都)5-2	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 高橋 悟郎 印
鑑定評価額	155,000,000 円	1㎡当たりの価格	768,000 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	610,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月21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 世田谷区代田五丁目884番1内「代田5-29-7」				②地積 (㎡) ()		⑨法令上の規制等		
	③形状 1:1.5	④敷地の利用の現況 事務所兼共同住宅RC3	⑤周辺の土地の利用の状況 小売店舗、共同住宅等が混在する路線商業地域	⑥接面道路の状況 西25m都道	⑦供給処理施設状況 水道、ガス、下水	⑧主要な交通施設との接近の状況 新代田近接	近商(80, 300) 防火高度(3種) (その他) 地区計画等(100, 300)		
(2) 近隣地域	①範囲 東 20 m、西 0 m、南 35 m、北 10 m				②標準的使用 中低層事務所兼共同住宅地				
	③標準的画地の形状等 間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性 特記事項	特記すべき事項はない		街路 2 5 m都道	交通施設 新代田駅南方近接	法令規制	近商(100, 300) 防火高度(3種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測 小売店舗、共同住宅等が建ち並ぶ成熟した路線商業地域であり、当面は現状のまま推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 802,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格 630,000 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、概ね世田谷区及び隣接区内の路線商業地域等である。需要者は個人または法人投資家、不動産会社のほか、自用の店舗事業者等も想定される。交通量の多い幹線道路沿いに位置しており、街路の性格もあって商業繁華性は乏しいが、駅から近いため居住用途での賃貸需要は安定的であり、事業用地、共同住宅用地等として比較的高い需要が見込まれる。画地規模、需要動機等による差が大きく、中心価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	収益価格は不動産の収益性を反映した価格であり、商業地では取引の指標とされることが多いが、想定要素や予測の不確実性を含む点で流動的な面も有する。他方比準価格は対象基準地と代替競争関係にある商業地の取引事例に基づき求めたものであり、市場性のみならず収益性をも反映して高い説得力を有すると判断されるので、本件では比準価格を重視して収益価格を比較考量し、周辺標準地及び指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示標準価格とした	① ☐ 代表標準地 ☒ 標準地 標準地番号 世田谷5-24	② 時点修正	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 標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -2.6 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 713,000 円/㎡	[100.0] 100	100 [101.0]	100 [91.6]	[100.0] 100	771,000			
(9) 指定からの検討	① 指定基準地番号 世田谷(都)5-9	② 時点修正	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 -7.8 交通 -1.0 環境 +13.0 行政 -2.4 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 778,000 円/㎡	[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.7]	[100.0] 100	770,000			
(10) 対象基準地の検討	① -1 対象基準地の検討 ☒ 継続 ☐ 新規 前年標準価格 760,000 円/㎡			③ 価格変動要因の 変動状況	[一般的要因] 景気はコロナ禍以降厳しい状況にあり、店舗等では賃貸需要の落ち込みが見られるが、居住用物件に対する影響は限定的である。				
	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] 環状七号線沿いに位置しており、店舗等の建ち並びは少ないが、新代田駅に近接し、交通接近性、都心部へのアクセスは良好である。				
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				
	② 変動率 年間 +1.1 % 半年間 %								