

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	すずき不動産鑑定
世田谷(都) 5 - 3	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 鈴木 真紀 印

鑑定評価額	1,040,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,550,000 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	2,020,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 1 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		世田谷区玉川二丁目1 5 1 6 番1「玉川2－2 4－6」				②地積(㎡)	406()		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		商業(80,500)防火 (その他)風致地区(77,425)	
	1：3	店舗、事務所兼共同住宅SRC 9	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域		西26 m 国道	水道、ガス、下水	二子玉川180 m			
(2) 近隣地域	①範囲		東 36 m、西 0 m、南 15 m、北 50 m			②標準の使用		中高層店舗付事務所地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 36 m、		規模 400 ㎡程度、		形状 長方形			
	④地域的特性		特記事項		特にない		街路 2 6 m 国道	交通施設	二子玉川駅 北方180 m 法令 商業(77,425)防火風致地区	
	⑤地域要因の将来予測		二子玉川駅に近く大型店舗や店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ商業地域で、以後も同様の環境を維持し、コロナ禍で鈍化した地価も、今後はコロナ後を見据えて回復していくものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	中高層店舗付事務所地					(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		2,650,000 円/㎡					
	収益還元法		収益価格		2,020,000 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、世田谷区及び周辺区の商業地域等である。需要者は、収益性重視の賃貸用不動産を求める不動産業者や投資家を中心である。コロナ禍で一部に需要の停滞もみられるが、二子玉川駅近くの人気エリアであり、稀少性から当該商業地域の需要は底堅い。取引の中心価格帯は規模や画地条件、買主の属性等により土地建物総額で数億円から数十億円程度と幅が大きい傾向がある。									
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は複数取引事例を比準して求めた市場価格であり、収益価格は賃貸用建物を賃貸することを想定した収益性を反映した価格である。近隣地域は、投資採算性重視の取引が多い商業地域であり収益価格の信頼性は高い。一方比準価格は、収益目的取引を主体とした成約事例から求めており、市場性と収益性の双方を反映している。よって比準価格と収益性を関連づけ、周辺公示地との検討も踏まえた上で、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 基準地番号 世田谷 5－20		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 +2.9 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 1,420,000 円/㎡		[100.0] 100	100 [102.9]	100 [54.5]	[100.0] 100	2,530,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		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 +2.9 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100				
(10)対年ら象標の基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 2,550,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 商業地地価は旺盛な投資需要を背景に強含みで推移してきたが、昨年来は新型コロナの影響で鈍化している。					
	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 基準地番号 ー 公示価格 円/㎡				〔地域要因〕 高島屋やライズに近く立地条件の優位な商業地域で地域要因に大きな変動はない。コロナ禍の先行き懸念から地価は横ばいで推移した。					
	②変動率 年間 0.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕 一部に近隣商業地域を含むが地域における標準的な画地で、個別的要因に特段の変動はない。					