

# 鑑定評価書（令和 5 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	太田不動産鑑定事務所
世田谷(都) 5 - 4	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 門井 明美

鑑定評価額	63,800,000 円	1㎡当たりの価格	717,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

## 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]	560,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 20 日	(5)価格の種類	正常価格	路線価又は倍率		倍
(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	世田谷区桜三丁目409番15外「桜3-7-13」				地積(㎡)	89	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現況	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	近商(80,300) 防火高度(3種最高31m) 高度(最低7m)(その他)(100,300)	
	1.2:1	店舗兼共同住宅 S4	店舗、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域	北15m 都道	水道、ガス、下水	上町950m		
(2) 近隣地域	範囲	東 80m、西 30m、南 10m、北 30m			標準的使用	中層店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 10m、奥行 約 9m、			規模	90㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない。	街路	15m 都道	交通施設	上町駅南西方950m 法令 近商(100,300) 防火高度(3種最高31m) 高度(最低7m)	
	地域要因の将来予測	世田谷通り沿いに店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域として熟成しており、地域要因に大きな変化は見られず、当面は現状のまま推移していくものと予測する。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地				(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	746,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	563,000 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幹線道路及びそれに接続する準幹線道路沿いの路線商業地域等である。主たる需要者は区内で事業を営む個人や法人、不動産業者、投資家等である。最寄駅からやや距離があり、商圏に限られるが、需要は安定的である。取引価格帯は規模、目的により異なるが概ね90㎡程度の更地で7千万円弱程度、複合不動産の総額は建物等により個別である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の幹線・準幹線道路沿いの路線商業地を中心に取引事例を収集し、実証的で規範性の高い価格が求められた。一方投資目的の需要は投資採算性を重視することから、土地残余法による収益価格も理論的妥当性を有する。したがって、地域の特性等に留意し、市場性を反映した比準価格を標準とし、収益価格を比較考量して、指定基準地、周辺公示地を規準とした価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(8) 公規価示準格と格しをた	代表標準地 標準地	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 3.0 行政 0.0 其他 0.0	
	世田谷 5 - 21	[102.3]	100	100	[100.0]	715,000	地 街路 -1.0 交通 +3.0 環境 +4.0 行政 -5.0 其他 0.0	
	公示価格 725,000 円/㎡	100	[103.0]	[100.7]	100			
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	
	世田谷(都) 5 - 9	[103.5]	100	100	[100.0]	718,000	地 街路 -8.0 交通 +11.0 環境 +12.0 行政 -2.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 778,000 円/㎡	100	[100.0]	[112.1]	100			
(10) 対年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 696,000 円/㎡		価格変動形状要因	一般的要因	飲食店舗の需要は立地条件の影響が強いが、空き店舗は減少し、地価はやや上昇傾向になっている。			
	- 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	店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、地域要因に特段の変化はない。商圏が狭いこと等から、地価はやや上昇程度となっている。		
	変動率	年間 +3.0 %	半年間 %	個別的要因	個別的要因に変化はない。			