

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6日提出
世田谷(都)5-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	首都圏不動産鑑定株式会社
世田谷(都)5-6	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 武弘 由希子
鑑定評価額	97,000,000 円		1㎡当たりの価格	882,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	690,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月26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	所在及び地番並びに「住居表示」等		世田谷区梅丘一丁目1462番15「梅丘1-21-4」				地積 (㎡) (110)		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状況		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												
	1:3	店舗兼住宅 S3		飲食店、小売店舗等が建ち並ぶ駅前の商業地域		西6m区道		水道、ガス、下水	梅ヶ丘 70m	近商 (80, 300) 準防高度(3種) (その他) (90, 300)											
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 40 m						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 6.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 110 ㎡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	6 m区道		交通施設	梅ヶ丘駅 南方70m	法令規制 近商 (90, 300) 準防高度(3種)											
	地域要因の将来予測		当該地域は、飲食店、小売店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域で、地域要因に特段の変化はなく、今後も同様の商的環境を維持するものと予測する。																		
(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		908,000 円/㎡																
	収益還元法		収益価格		828,000 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、駅に近い又はやや幅員の広い街路沿いの商業地域。需要者は地元法人・チェーン展開の法人等が中心となる。売り物件が出ることは稀で取引は少ないが、繁華性が高い駅前商業地であるので稀少性は高く、需要は安定している。取引価格はばらつきが見られるが、土地のみ 1 1 0 ㎡で 1 億円弱程度である。																				
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は対象基準地と類似する事例より試算しており、市場性を反映した価格である。他方、店舗、賃貸マンション等の収益物件も見られる駅前商業地域であり、収益性を反映した収益価格も規範性がある。したがって、比準価格及び収益価格を関連づけて、さらに公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																				
(8) 公示価格とした	規格	価格	□ 代表標準地 ■ 標準地 標準地番号 世田谷5-32	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0								
										公示価格 753,000 円/㎡	[102.0] 100		100 [100.0]	100 [87.1]	100	882,000	街路 交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 -12.0	行政 0.0
(9) 指定からの検討	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -2.0										
								指定基準地番号 世田谷(都)5-9	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/㎡)	標準化補正	交通 0.0	交通 0.0	環境 0.0	環境 -4.0	行政 0.0	行政 -3.0
(10) 対象基準地の検討	前年標準価格	価格	-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規 前年標準価格 843,000 円/㎡	-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/㎡	変動率	年間	+4.6 %	半年間	%	価格形成要因の	[一般的要因]	景気は緩やかに回復しており、住宅建設も底堅い動きとなっている。区内の人口はコロナ禍で一時期減少したが微増傾向に回復している。									
														価格形成要因の	[地域要因]	飲食店が多い駅前商業地域であるが、コロナ禍前の賑わいが戻ったことで投資需要増し、地価は上昇傾向にある。					
																		価格形成要因の	[個別的要因]	個別的要因に変動はない。	