

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	石原不動産鑑定士事務所
世田谷(都)5-8	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 石原 伸彦

鑑定評価額	733,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,980,000 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]	1,500,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 23 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		世田谷区北沢二丁目294番1「北沢2-4-10」				地積 (㎡)	370	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		商業 (80,500) 防火	
	1:1.2	店舗兼住宅 S4	店舗、事務所が建ち並び商業地域		東11 m 区道	水道、ガス、下水	下北沢210 m		(その他) 地区計画等 (100,500)	
(2) 近隣地域	範囲	東 0 m、西 20 m、南 30 m、北 10 m				標準的使用	中層店舗兼事務所地			
	標準的画地の形状等		間口 約 16.5 m、奥行 約 21 m、規模 350 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記 特にない		街 1 1 m区道		交通	下北沢駅 南東方210 m		法令 商業 (100,500) 防火 地区計画等	
		事項		路		施設				
	地域要因の将来予測	近隣地域は中層店舗兼事務所地として熟成しているが、今後は店舗兼共同住宅が増加していくものと予測する。今後の地価水準は上昇傾向で推移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 2,080,000 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	同一需給圏は世田谷区内の普通商業地域を中心とする圏域で、需要者の中心は法人投資家、投資目的の不動産会社である。店舗の賃貸需要はコロナ禍が明けて飲食も含め堅調であり、賃貸住宅の空室率も低い水準で推移しているなど、投資環境は良好である。このため、土地需要は強含みで推移している。土地あるいは土地・建物の総額で、5～10億円程度の物件が需要の中心を占めているとみられる。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は幹線道路沿いに所在している事例を重視して適切に試算された。収益価格は中層店舗兼共同住宅を想定したが、近隣地域は繁華性の程度や容積率が高く需要者は店舗や住宅等からの収益性を重視して価格決定する傾向が強いため、相対的信頼性は高い。よって、比準価格と収益価格を同等に関連づけ、公示価格を規準とした価格も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 -6.0	
	標準地番号 世田谷 5 - 10							準 交通 0.0	域 交通 0.0	
	公示価格 1,590,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [82.1]	[100.0] 100	1,980,000	化 環境 0.0	要 環境 -4.0		
							補 画地 0.0	因 行政 -9.0		
							正 行政 0.0	その他 0.0		
							その他 0.0			
(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 訳	標準 街路	地 街路	
	-							準 交通	域 交通	
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100		化 環境	要 環境		
							補 画地	因 行政		
							正 行政	その他		
							その他			
(10) 対年対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 1,870,000 円/㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	世田谷区の人口は微増傾向、コロナ禍が明けて店舗の募集賃料・空室率は回復傾向にある。				
	- 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〕	駅に近い普通商業地域で、コロナ禍が明けたことにより繁華性が回復傾向にある。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +5.9 %	半年間 %							