

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 5 日提出
世田谷(都) 5 - 10 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	一般財団法人 日本不動産研究所 本社事業部
世田谷(都) 5 - 10	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 松浦 理映子 印

鑑定評価額	61,300,000 円	1㎡当たりの価格	973,000 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 4 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	780,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		世田谷区等々力二丁目17番6「等々力2-19-15」				②地積 (㎡)	63	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	近商 (80,300) 準防		
	1:3	店舗兼住宅 S 3	小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域	南東11 m 区道	水道、ガス、下水	尾山台駅近接	高度(3種) (その他) (90,300)		
(2) 近隣地域	①範囲	東 30 m、西 20 m、南 15 m、北 20 m			②標準の使用	低層店舗兼共同住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 5 m、奥行 約 14 m、規模 70 m程度、形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項 特にない		街路 1.1 m区道		交通施設	尾山台駅近接	法令規制	近商 (90,300) 準防 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は小売店舗が建ち並ぶ尾山台駅前の商業地域であり、地域内に格別の変動要因はなく、当分は現状を維持すると予測する。							
(3) 最有効使用の判定	低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 1,000,000 円/㎡							
	収益還元法	収益価格 961,000 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、世田谷区内の鉄道駅から徒歩圏を中心とする商業地域である。需要者は小売り業又はサービス業等を営む事業者のほか、個人投資家又は法人投資家等である。直近では新型コロナウイルス感染症対策の影響で経済活動の停滞が一部でみられるが、周辺は優良な住宅地域であり、駅至近の立地条件や用途の多様性も勘案すると需要は底堅い。地価水準は需要者の業種、目的等により規模や負担力が異なることから総額及び単価ともに幅が広い。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主たる需要者は小売り業やサービス業等を営む事業者や個人投資家又は法人投資家等であり、投資採算性を踏まえつつ、類似不動産の取引市場の状況・取引価格等の市場性が重視される。したがって、同一需給圏内の類似地域内の近隣商業地域の性格が認められる信頼性ある取引事例により求めた市場の実態を反映する比準価格と標準地における賃貸経営の投資採算性を示す収益価格を関連づけ、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 標準地番号 世田谷 5 - 8	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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 971,000 円/㎡	[100.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	973,000			
(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 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 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) 対年々象標の基準検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 971,000 円/㎡			③ 価格変動形成要因	〔一般的要因〕	景気は新型コロナウイルス感染症の影響により厳しい。持ち直しの動きもあるが、一部で弱さが増している。			
	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 標準地番号 世田谷 5 - 8 公示価格 971,000 円/㎡				〔地域要因〕	不動産市況以外に不動産の価格に影響を与える地域要因の変動はない。			
					〔個別的要因〕	個別的要因の変動はない。			
	②変動率	年間 +0.2 %	半年間 +0.2 %						