

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社野口不動産鑑定
世田谷(都) 5 - 12	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 野口 和紀 印

鑑定評価額	109,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,030,000 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]	800,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 27 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	世田谷区成城二丁目138番3「成城2-35-12」			地積(㎡)	106	法令上の規制等	
(1) 基準地	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	近商(80,300)準防	
	1:3	店舗RC3	中低層の日用品小売店舗が建ち並ぶ駅前商業地域	北8m区道	水道、ガス、下水	成城学園前100m	高度(3種)(その他)地区計画等(90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 50m、西 50m、南 20m、北 0m			標準的使用	中層店舗兼事務所地		
(2) 近隣地域	標準的画地の形状等	間口 約 6m、奥行 約 17m、			規模	100㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記事項 特にない		街路	交通施設	成城学園前駅南方100m	法令 近商(80,300)準防高度(3種)地区計画等	
	地域要因の将来予測	「成城学園前」駅至近の近隣商業地であり、利便性が高く、売り物件が出てくることもまずない地域であることから、今後とも現状での推移と見られる。地価水準は、少なくとも現状維持で推移するものと予測される。						
(3) 最有効使用の判定	中層店舗兼事務所地				(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	1,070,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	865,000 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	同一需給圏は区内の鉄道駅の至近に形成された、比較的繁華性の認められる近隣商業地域である。主な需要者は個人投資家や不動産業者の外、駅前立地を望む事業法人等である。長引くコロナ禍でテナントの賃料負担能力には劣化が見られるが、供給の限られる立地条件を反映し、コロナ禍でも有効需要に陰りは見られず、地価は概ね横ばいを維持している。市場の中心価格帯は土地建物の総額で数億円程度と把握され、やや規模のある中古物件で総額5億円程度である。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存し、代替競争関係が成り立つ事例に基づいたもので市場性を反映し得たものと思料される。収益価格は近年の持続的な地価上昇で高原状態にある元本価格に対し、長引くコロナ禍でテナントの賃料負担力が劣化し、当面上昇を見込むことが難しいことなどから、比準価格よりやや低位に求められたものと思料される。よって、指定基準地からの検討等を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格をも比較考量し、鑑定評価額を決定した。							
(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 地 街路 -3.0
	世田谷 5 - 17	公示価格 990,000 円/㎡	[100.0] 100	100	[100.0] 100	1,030,000	内 交通 0.0 域 交通 -1.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 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	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/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -4.0
	前年指定基準地の価格	778,000 円/㎡	[99.6] 100	100	[100.0] 100	1,030,000	内 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 -20.0 補 画地 0.0 因 行政 -2.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
(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 1,030,000 円/㎡		価格変動形成要因	変動状況	要因	人口はこの数ヶ月概ね横ばいで推移している。コロナ禍でも当区の不動産需要は住宅地・商業地ともに底堅く、概ね横ばいと認められる。		
	- 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/㎡							
変動率		年間 0.0 %	半年間 %					