

鑑定評価書（令和 4 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

鑑定評価額	112,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,060,000 円/㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	820,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 12 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
	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)準防高度(3種)(その他)地区計画等(90,300)	
	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		
(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		
	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(90,300)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域で利便性が高く高層マンションも新築されているが、今後も概ね現状維持での推移と見られる。コロナ禍が長引いているが希少性に優り地価は上昇傾向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	1,100,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	823,000 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、世田谷区内の各鉄道の最寄り駅から至近で比較的繁華性の認められる近隣商業地域である。需要者の中心は投資又は転売目的の不動産業者や個人投資家である。コロナ禍が長引いているが、行動制限の緩和が続き、区内商業地の顧客通行量はコロナ禍以前に戻りつつあり有効需要も回復した結果、供給の限られる立地条件を反映して地価は反転、上昇傾向にある。市場の中心価格帯は中古の複合不動産の総額で1億円台半ば前後～2億円程度と把握される。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存し、価格牽連性を有する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。収益価格は高水準の地価に原材料費や人件費高騰による建築費の上昇も加わって元本価格が高止まりする一方、長引くコロナ禍で貸主の賃料増額もままならない状況が続き、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	
	標準地番号 世田谷 5 - 17					1,060,000	準 交通 0.0 域 交通 -1.0	
	公示価格 1,000,000 円/㎡	[100.6] 100	100 [100.0]	100 [95.1]	[100.0] 100		化 環境 0.0 要 環境 -1.0	
							補 画地 0.0 因 行政 0.0	
							正 行政 0.0 其他 0.0	
							其他 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 街路 0.0 地 街路 -4.0	
	世田谷(都) 5 - 9					1,060,000	準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	前年指定基準地の価格 775,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [73.4]	[100.0] 100		化 環境 0.0 要 環境 -22.0	
							補 画地 0.0 因 行政 -2.0	
							正 行政 0.0 其他 0.0	
							其他 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/㎡			価格変動形状要因	人口は4月以降対前月比で増加基調。コロナ禍が長引くが当区の不動産需要は堅調で、地価は住宅地・商業地とも数%前後上昇している。			
	- 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	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	
	標準地番号					1,060,000	準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	公示価格 円/㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [73.4]	[100.0] 100		化 環境 0.0 要 環境 -22.0	
							補 画地 0.0 因 行政 -2.0	
							正 行政 0.0 其他 0.0	
							其他 0.0	
	変動率 年間 +2.9 % 半年間 %							