

鑑定評価書（令和 5 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	117,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,100,000 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]	860,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 5 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 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と見られる。立地条件の希少な商業地での低利回りは当面続き、地価は高値圏を維持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	1,140,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	868,000 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。主な需要者は投資目的の不動産業者や法人のほか個人投資家である。新型コロナウイルスの分類が引き下げられ、経済活動は平時を取り戻しつつあり、区内商業地の投資用不動産は低利回りの状態が続き、供給も限定的で、地価は上昇基調をやや強めている。中心価格帯は中古の投資用不動産で総額2億円程度であるが10億円未満程度の総額の嵩む取引も見受けられる。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は同一需給圏内の類似地域に存し、最有効使用が類似し、価格牽連性の認められる取引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、地価の高値安定と建築費の高止まりにより、高水準の元本価格が持続する一方で、賃料水準は据え置かれたままの状況が続き、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/㎡)	内訳	標準街路 0.0 地街路 -3.0
	世田谷 5 - 17					1,090,000	標準交通 0.0 域交通 -1.0	
	公示価格 1,040,000 円/㎡	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	1,090,000	標準環境 0.0 要環境 +1.0	
							補画地 0.0 因行政 0.0	
							正行政 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 0.0 地街路 -4.0
	世田谷(都) 5 - 9					1,100,000	標準交通 0.0 域交通 0.0	
	前年指定基準地の価格 778,000 円/㎡	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [73.4]	[100.0] 100	1,100,000	標準環境 0.0 要環境 -22.0	
							補画地 0.0 因行政 -2.0	
							正行政 0.0 その他 0.0	
(10)対年ら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 1,060,000 円/㎡			価格変動形状要因の	(一般的要因)	新型コロナウイルスの分類が引き下げられ平時に移行し堅調な不動産需要も続き、地価は住宅地で3%、商業地で4%程度上昇している。		
	- 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 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				(地域要因)	「成城学園前」駅至近の近隣商業地で、希少性は高く、投資需要も堅調と把握される。地価は上昇傾向をわずかに強めて推移している。		
	変動率	年間 +3.8%	半年間 %	(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			