

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	片岡不動産鑑定士事務所
世田谷（都） 5 - 15	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 片岡 哲也

鑑定評価額	180,000,000 円	1㎡当たりの価格	819,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	600,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 28 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	世田谷区野沢四丁目 2 5 5 番 2 7 「野沢 4 - 1 7 - 7」				地積 (㎡)	220	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	近商 (80,300) 防火高度 (3種) (その他) 地区計画等 (100,300)	
	1:1.2	店舗兼共同住宅 SRC 7F 1B	店舗、共同住宅等が混在する路線商業地域	北東 25 m 都道、北西側道	水道、ガス、下水	駒沢大学 550 m		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 0 m				標準的使用	中層店舗兼共同住宅	
	標準的画地の形状等	間口 約 13.5 m、奥行 約 16 m、規模 220 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	2.5 m 都道	交通施設	駒沢大学駅 東方 550 m 法令 近商 (100,300) 防火高度 (3種) 地区計画等	
	地域要因の将来予測	近隣地域は、店舗、共同住宅等が混在する路線商業地域として熟成しており、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと把握される。地価は強含み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					(4) 対象基準地の個別的要因	角地 +3.0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	860,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	635,000 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、世田谷区内の幹線、乃至、準幹線道路に面した繁華性が普通程度の路線商業地域である。需要者はビル・マンション等の用地取得目的の不動産会社、投資家、前記地域の法人、沿道サービス事業等を展開する全国資本の法人等。近年の金融緩和等の影響から開発業者の用地取得意欲は旺盛で、需要は堅調である。画地の規模、業種、業態等により価格帯に差が有る為、中心価格帯は判然としないが、取引単位では概ね 3 億円台以下のものが多い。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は業種が多岐にわたる地域となっている為、最有効建物の想定に困難な面がある。一方、取引事例比較法においては、地理的にやや離れた事例を採用しているが、いずれも価格形成要因が類似している幹線・準幹線道路に面した取引事例を採用しており、比準価格の規範性は高いものと考えられる。よって、要因比較が妥当な比準価格を標準とし、収益価格を関連付けて、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。							
(8) 公規価示標準価格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 +37.0 補 画地 0.0 因 行政 +10.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	世田谷 5 - 15					819,000		
	公示価格 1,210,000 円/㎡	[101.0] 100	100	100	[103.0] 100			
		100	[100.0]	[153.7]	100			
(9) 指か定ら基の準換地討	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 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 +8.0 化 環境 0.0 要 環境 +17.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	世田谷（都） 5 - 10					817,000		
	前年指定基準地の価格 973,000 円/㎡	[102.0] 100	100	100	[103.0] 100			
		100	[100.0]	[125.1]	100			
(10) 対年象標の基準換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 804,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	コロナ禍による不動産市況への影響は弱まり、昨年後半以降は持直しの動きがみられ、区内の路線商業地の需要は底堅く推移している。			
	- 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	上記一般的な要因を反映して、地価は強含み傾向にあるものとみられる。その他特に地域要因に変化はない。		
	変動率	年間 +1.9 %	半年間 %	個別的要因		個別的要因に変化はない。		