

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山谷不動産鑑定士事務所
世田谷(都) 5 - 16	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 山谷 弘幸 印

鑑定評価額	78,400,000 円	1 ㎡当たりの価格	776,000 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]	610,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 22 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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		世田谷区南烏山六丁目 7 7 6 番 3 「南烏山 6 - 7 - 1 5」				地積 (㎡)	101 ()	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) 準防		
	台形 1 : 2	店舗 S R C 3	飲食、小売店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		北東 4 m 区道	水道、ガス、下水	千歳烏山 180 m		高度 (3 種) (その他) 地区計画等 (90,240)		
(2) 近隣地域	範囲	東 5 m、西 15 m、南 30 m、北 15 m				標準的使用	中低層店舗ビルの敷地				
	標準的画地の形状等		間口 約 7 m、奥行 約 14 m、		規模 100 m 程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 4 m 区道		交通施設	千歳烏山駅北西方 180 m	法令規制	近商 (90,240) 準防 高度 (3 種) 地区計画等		
	地域要因の将来予測	最寄の千歳烏山駅から近く、中低層の店舗ビル、店舗兼共同住宅などが建ち並ぶ近隣商業地域である。コロナ禍の影響下にあっても、新たな地区計画の告示、京王線連続立体交差事業などによって今後の発展が期待される。									
(3) 最有効使用の判定		中低層店舗ビルの敷地					(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 817,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 568,000 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、世田谷区内における各私鉄沿線駅周辺の近隣商業地域が存する地域等を圏域とする。需要者は、地縁的個人事業者、投資家、不動産業者等が考えられる。コロナ禍の影響を受けながらも京王線沿線を背景とする生活関連用品、飲食などの底堅い需要に支えられ不動産需要は根強いものがある。したがって、土地需給はコロナ禍に起因するリスク下においても比較的安定している。土地取引の価格帯は、総額 7 千万円から 1 億円程度が範囲として想定される。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		同一需給圏内の類似地域における最近の取引事例を採用して求められた比準価格は、市場実態を適切に反映しており、規範性が高く説得力を有する。一方の収益価格は、各階フロア貸しの 3 階建て店舗ビルを想定し、直接法を適用したが、土地元本に見合う賃料収入が得られないことにより収益価格はやや低位に把握された。従って、市場実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地からの検討等を踏まえ、上記のとおり鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価示価格と格しをた	☐ 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 訳	標準 街路 0.0 地 街路 +8.0		
	標準地番号 世田谷 5 - 13						776,000		準 交通 0.0 域 交通 +1.0		
	公示価格 1,320,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [170.1]	100			化 環境 0.0 要 環境 +38.0		
(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 訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0		
	前年指定基準地の価格 778,000 円 / ㎡		[99.6] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	100	775,000		準 交通 0.0 域 交通 +2.0		
									化 環境 0.0 要 環境 -2.0		
									補 画地 0.0 因 行政 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 775,000 円 / ㎡			価格変動状況 形成要因	(一般的要因)	コロナ禍により景気は弱含み傾向が続いているが、低金利維持、財政出動への期待などにより不動産需要には一部に底堅さがみられる。					
	- 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 -					(地域要因)	コロナ禍の下でも近隣の買物や飲食目的の客層が多く繁華性を維持。物件の希少性等から潜在的な需要は根強く、地価はやや強含みである。				
	公示価格 円 / ㎡						(個別的要因)	個別的要因に変動はない。			
	変動率	年間 +0.1 %	半年間 %								