

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	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

鑑定評価額	80,900,000 円	1㎡当たりの価格	801,000 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]	640,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4 年 6 月 25 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776番3「南烏山6-7-15」				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)準防高度(3種)(その他)地区計画等(90,300)	
	台形 1:2	店舗 SRC 3	飲食、小売店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北東4m 区道	水道、ガス、下水	千歳烏山180m		
(2)近隣地域	範囲	東 5m、西 15m、南 30m、北 15m			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 7m、奥行 約 14m、			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	千歳烏山駅北西方180m	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	最寄り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び近隣商業地域である。地区計画の新設、着実な京王線連続立体交差事業推進等によって今後商業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	820,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	561,000 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在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。私鉄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。土地需給はコロナ禍の沈静化への期待や、地区計画等の新設、路線高架事業等を背景に、土地供給不足の反面土地需要が強くなり土地価格は上昇基調にある。土地取引の価格帯は、総額1億円前後が想定される。							
(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。よって、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)公称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 +8.0 準 交通 0.0 域 交通 +1.0 化 環境 0.0 要 環境 +41.0 補 画地 0.0 因 行政 +10.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 世田谷 5 - 13					798,000		
	公示価格 1,340,000 円/㎡	[100.8] 100	100 [100.0]	100 [169.2]	[100.0] 100			
(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 -7.0 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	
	世田谷(都) 5 - 9					804,000		
	前年指定基準地の価格 775,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [96.8]	[100.0] 100			
(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 776,000 円/㎡		価格変動形状要因の	〔一般的要因〕 コロナ過や景気に対応する各種政策の効果もあって、経済社会活動の正常化が進む中で、景気が持ち直していくことが期待される。				
	- 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/㎡			〔地域要因〕 近隣の日用品や飲食目的の客層が多く繁華性を維持。物件の希少性、地区計画の新設等から潜在的需要は高く地価は強含みである。				
	変動率	年間 +3.2 %	半年間 %	〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				