

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	84,500,000 円	1㎡当たりの価格	837,000 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]	660,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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	①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」				②地積(㎡)	101	⑨法令上の規制等		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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SRC3	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	①範囲	東5m、西15m、南30m、北15m				②標準の使用	中低層店舗ビルの敷地				
	③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									
	④地域的特性	特記事項 特にない。		街路 4m区道		交通施設	千歳烏山駅北西方180m	法令規制	近商(90,300)準防高度(3種)地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	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。地区計画の新設、京王線連続立体交差事業の推進等によって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854,000円/㎡									
	収益還元法	収益価格741,000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である。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、収益価格を関連づけ、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) 公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 基準地番号 世田谷5-13	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路0.0 交通0.0 環境0.0 画地0.0 行政0.0 その他0.0	地街路+8.0 域交通+1.0 要環境+41.0 因行政+10.0 その他0.0	
	公示価格 1,390,000円/㎡	[101.9] 100	100 [100.0]	100 [169.2]	[100.0] 100	837,000					
(9) 指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 世田谷(都)5-9	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路0.0 交通0.0 環境0.0 画地0.0 行政0.0 その他0.0	地街路0.0 域交通+2.0 要環境-4.0 因行政-2.0 その他0.0	
	前年指定基準地の価格 778,000円/㎡	[103.5] 100	100 [100.0]	100 [96.0]	[100.0] 100	839,000					
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格801,000円/㎡			③価格変動形成要因の	①-2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 基準地番号 公示価格円/㎡						
					〔一般的要因〕 コロナ過や景気に対応する各種政策の効果により、経済社会活動の正常化が進む中で、景気がやや持ち直しの兆しが見える。						
					〔地域要因〕 日用品や飲食目的の客層の回復により繁華性が高い。物件の希少性、新地区計画により潜在的需要が高く地価は強含みである。						
					〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。						
②変動率		年間	+4.5%	半年間	%						