

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	125,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	1,180,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 6 年1月]	900,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 2 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	所在及び地番並びに「住居表示」等		世田谷区成城二丁目 1 3 8 番 3 「成城 2 - 3 5 - 1 2」				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)	
	1 : 3	店舗 R C 3	中低層の日用品小売店舗 が建ち並ぶ駅前商業地域		北8 m 区道	水道、 ガス、 下水	成城学園前100 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	中層店舗兼事務所地				
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 17 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記	特にない	街	8 m区道	交通	成城学園前駅南方100 m	法令	近商 (90,300) 準防 高度(3種) 地区計画等	
		事項		路		施設		規制		
	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、高層マンションも混在するが、今後も概ね現状維持と思料される。立地条件が希少で投資需要が強く、低利回りが続き、当面地価の高値圏での推移は続くと予測する。								
(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 1,250,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 942,000 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と把握される。新型コロナウイルスの感染症法上の分類が引き下げられて1年を超え経済活動も平時に戻ったが供給はより限定的となり、地価は上昇基調をさらに強め、収益物件の低利回りが続いている。市場の中心価格帯は中古の収益物件で総額数億円程度であるが、1 0 0 坪超の土地付きでは総額 6 ～ 9 億円程度も見られる。								
(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立地条件や最有効使用等の類似する事例に基づき求めたもので市場性を反映し得たものと思料される。収益価格は最近のインフレ傾向で一部に家賃の上昇が見られるもののその程度は限定的で、高騰の続く建築費などを要因に利回りの低下が続いているため、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 価とし 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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -3.0 域 交通 -1.0 要 環境 +1.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号	5 - 17								
	公示価格	1,100,000 円 / ㎡	[104.0] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	100 100	1,180,000			
(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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -4.0 域 交通 0.0 要 環境 -25.0 因 行政 -2.0 その他 0.0	
	世田谷(都)	5 - 9								
	前年指定基準地の価格	805,000 円 / ㎡	[102.9] 100	100 [100.0]	100 [70.6]	100 100	1,170,000			
(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 1,100,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的要因 〕	一般的経済のインフレ傾向に伴い不動産価格も持続的に上昇し区内の地価は住宅地で 5 ～ 6 %前後、商業地で 7 %弱の上昇となっている。				
	- 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					〔 地域要因 〕	「成城学園前」駅至近の近隣商業地で、高い希少性に区内外を問わず堅調な投資需要が続き、地価の上昇傾向は 7 %程度と強まっている。			
	代表標準地	標準地	〔 個別的要因 〕				個別的要因に変動はない。			
	標準地番号	-								
	公示価格	円 / ㎡								
変動率	年間 +7.3 %	半年間 %								