

基準地番号	提出先	所属分会名	業者名	天田不動産鑑定事務所
世田谷(都) 5 - 1	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 天田雄一郎

鑑定評価額	322,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,300,000 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]	1,700,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 27 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		世田谷区三軒茶屋二丁目 1 7 6 番 1 2					地積 (㎡)	140	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		商業 (80,600) 防火			
	1 : 1.5	建築中	店舗事務所ビル、マンションが建ち並ぶ商業地域		北18 m 都道、背面道	水道、ガス、下水	三軒茶屋390 m		(その他) (100,600)			
(2) 近隣地域	範囲	東 90 m、西 20 m、南 0 m、北 40 m			標準的使用	高層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、			規模 150 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記事項	世田谷通り沿いの普通商業地域		街路 1 8 m 都道	交通施設	三軒茶屋駅西方390 m		法令規制	商業 (100,600) 防火		
	地域要因の将来予測	三軒茶屋駅近くのマンション等が多い商業地域で、高容積率を活かし、低層建物の高層化が進展するものと予測される。好立地から地価は堅調に推移するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定		高層店舗兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	二方路 セットバック		+2.0 -1.0		
(5)鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 2,400,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 2,100,000 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		同一需給圏は区内及び隣接区を含む私鉄沿線の駅接近性に優れた商業地域である。世田谷通りに面し、高容積率を活かした中高層の店舗兼共同住宅、マンション等が建ち並ぶ。主たる需要者は賃貸マンション経営の投資法人、不動産業者等、規模が纏まればマンション開発業者も考えられる。三軒茶屋駅に近く利便性も良好なことから希少性が高く、需要は堅調である。土地単体の取引はほとんどなく、画地規模もまちまちで、市場の中心価格帯の把握は困難である。										
(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おいて実際に取引された取引事例を採用しており、市場性を反映し、信頼性が高い。収益価格は三軒茶屋駅に近く、高容積率を背景とする収益性が反映された価格形成がなされているものと考えられ、規範性がある。本件においては、比準価格を中心に収益価格を関連付け、周辺標準地との均衡に留意し、鑑定評価額を上記の通り決定した。										
(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	地域要因	街路 -1.0 交通 +6.0 環境 +35.0 行政 -5.0 その他 0.0
	標準地番号	世田谷 5 - 3										
	公示価格	2,940,000 円 / ㎡	[104.3] 100	100 [100.0]	100 [134.6]	[101.0] 100	2,300,000					
(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 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	地域要因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 2,120,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕		緩やかな景気回復が期待される中、低金利を背景に地価は上昇してきたが、物価上昇、金融資本市場の変動の影響に注意を要する。					
	- 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〕		繁華性は低いが利便性良好な商業地域。高容積率を活かし、店舗兼共同住宅地として需要は旺盛で、地価は上昇が継続している。					
	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 +8.5 %	半年間 %									