

| | | | | |
|---------------|-----|--------|-----|------------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 K A N T E I |
| 世田谷(都) 5 - 15 | 東京都 | 区部第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 柘植 大徳 |

| | | | |
|-------|---------------|----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 202,000,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 917,000 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 3 日 | (6)路線価 | [令和 6年1月] | 660,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 6 年 6 月 30 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 | | 世田谷区野沢四丁目2 5 5 番 2 7 「野沢4 - 1 7 - 7」 | | | | 地積 (㎡) | 220 () | 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) 防火 高度(3種) (その他) 地区計画等 (100,300) | |
| | 1 : 1.2 | 店舗兼共同住宅 S R C 7F 1B | 店舗、共同住宅等が混在する路線商業地域 | | 北東25 m 都道、北西側道 | 水道、ガス、下水 | 駒沢大学550 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 | 中層店舗兼共同住宅地 | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 13.5 m、奥行 約 16 m、 | | 規模 220 ㎡程度、 | | 形状 長方形 | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 特にない | | 街路 2 5 m都道 | | 交通施設 | 駒沢大学駅 東方550 m | | 法令規制 近商 (100,300) 防火 高度(3種) 地区計画等 | |
| | 地域要因の将来予測 | 「三軒茶屋」駅から少し距離はあるが、同駅の駅勢圏内に存する環七通り沿いの路線商業地域であり、地域要因に特段の変動はないため現状のまま推移すると予測する。地価は需給関係等から上昇基調での推移と予測。 | | | | | | | | |
| (3)最有効使用の判定 | | 中層店舗兼共同住宅地 | | | | | (4)対象基準地の個別的要因 | 角地 +3.0 | | |
| (5)鑑定評価の手法の適用 | | 取引事例比較法 | 比準価格 960,000 円 / ㎡ | | | | | | | |
| | | 収益還元法 | 収益価格 759,000 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及び隣接区に所在する幹線・準幹線道路沿いの商業地域。主たる需要者層としては投資・事業目的の各種法人、マンション開発業者等が想定される。最寄り駅は「駒沢大学」駅が徒歩7分と近いが、区内の商業中心地である「三軒茶屋」駅勢圏内に存し、容積率の観点から土地の高度利用が見込める等、稀少性を有する商業地であり、需要は強含み。市場における中心価格帯は多様な需要が見込まれ、立地・規模等により様々で把握が困難である。 | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | | 同一需給圏と判断される幹線・準幹線道路沿いの商業地域に存する取引事例より試算された比準価格は実証的であり、取引市場の実態を反映している。収益価格は店舗、マンション等が混在する地域特性を考慮し、中層店舗兼共同住宅の賃貸稼働を想定したが、1階店舗テナント需要がやや限定的であること等から相対的に低位に試算された。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地等との価格検討を踏まえ、上記の通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 0.0 |
| | 標準地番号 | 世田谷 5 - 15 | | | | | | | 準 交通 0.0 | 域 交通 +1.0 |
| | 公示価格 | [103.0] | 100 | 100 | [103.0] | 914,000 | 化 環境 0.0 | | 要 環境 +40.0 | |
| 1,340,000 円 / ㎡ | 100 | [100.0] | [155.5] | 100 | 補 画地 0.0 | | 因 行政 +10.0 | | | |
| (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 街路 0.0 | 地 街路 -2.0 | |
| 世田谷(都) 5 - 10 | | | | | | 準 交通 0.0 | | 域 交通 +5.0 | | |
| 前年指定基準地の価格 | [106.8] | 100 | 100 | [103.0] | 917,000 | 化 環境 0.0 | | 要 環境 +20.0 | | |
| 1,030,000 円 / ㎡ | 100 | [100.0] | [123.5] | 100 | | 補 画地 0.0 | 因 行政 0.0 | | | |
| (10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か | - 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 857,000 円 / ㎡ | | | 価格変動形成要因 | 一般的要因 | 物価上昇の影響により実質所得が減少し個人消費は伸び悩んでおり、金融・為替市場の動向には十分注意が必要。区内人口はほぼ横這い。 | | | | |
| | - 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 | 地域要因の変動は特にないが、土地の高度利用が見込める三軒茶屋駅勢圏内の路線商業地域で、需給関係等から地価は一段の上昇基調。 | | | |
| | 公示価格 円 / ㎡ | | | | | | 個別的要因 | 個別的要因の変動はない。 | | |
| | 変動率 | 年間 +7.0 % | 半年間 % | | | | | | | |