

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	すずき不動産鑑定
世田谷(都) 5 - 3	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 鈴木 真紀

鑑定評価額	1,210,000,000 円	1㎡当たりの価格	2,970,000 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]	2,290,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 1 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		世田谷区玉川二丁目 1 5 1 6 番 1 「玉川 2 - 2 4 - 6 」				地積 (㎡)	406 ()	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 (80,500) 防火		
	1 : 3	店舗、事務所兼 共同住宅 S R C 9	中高層の店舗、事務所ビルが 建ち並び商業地域		西26 m 国道	水道、 ガス、 下水	二子玉川180 m			(その他) 風致地区 (77,425)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 36 m、西 0 m、南 15 m、北 50 m				標準的使用	中高層店舗付事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、 奥行 約 36 m、 規模 400 ㎡程度、 形状 長方形									
	地域的特性	特記 特にない		街 2 6 m国道		交通	二子玉川駅 北方180 m		法令	商業 (77,425) 防火 風致地区		
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測	二子玉川駅に近く大型店舗や店舗兼事務所ビル等が建ち並び繁華性の高い商業地域で、 以後も同様の環境を維持し、 地価は当面上昇基調で推移するものと予測する。										
(3)最有効使用の判定	中高層店舗付事務所地						(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 3,150,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 2,470,000 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、世田谷区及び周辺区の商業地域等である。需要者は、収益物件を求める不動産業者や投資家等が中心である。二子玉川駅にほど近い人気エリアに所在する商業地域で、稀少性は高く需要は底堅い。取引の中心価格帯は規模や画地条件、買主の属性等により土地建物総額で数億円から数十億円程度と幅が大きい。また供給が極めて少なく実際に売り物が出れば相場と乖離した高額な取引も想定される。											
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は広域的に収集した複数取引事例を比準し求めた市場性を反映した価格である。収益価格は収益物件の賃貸を想定して求めたもので、近隣地域は投資採算性重視の取引が多く収益価格の信頼性は高い。一方比準価格についても主に収益目的取引の複数事例から求めており、市場性と収益性の双方を兼ね備えた価格と判断できる。よって比準価格に収益価格を関連づけ周辺公示地との検討も踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 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 街路 0.0	地 街路 -5.0		
	標準地番号	世田谷 5 - 20							準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	公示価格	1,590,000 円 / ㎡	[104.5] 100	100 [102.9]	100 [54.5]	[100.0] 100	2,960,000		化 環境 0.0	要 環境 -39.0		
(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 街路 0.0	地 街路 0.0		
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			準 交通 0.0	域 交通 0.0		
									化 環境 0.0	要 環境 -39.0		
(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 2,750,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕	区内人口は微増減で推移している。景気は緩やかに回復し区内地価も上昇している。海外情勢や物価、金利、円安等懸念事項もある。						
	- 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 〕	玉川高島屋やライズに近く立地条件の優位な商業地域で地域要因に大きな変動はない。旺盛な需要を背景に地価は上昇している。					
	代表標準地	標準地	〔 個別的 要 因 〕				一部に近隣商業地域を含むが地域における標準的な画地で、個別的要因に特段の変動はない。					
	標準地番号	-										
	公示価格	円 / ㎡										
変動率	年間 +8.0 %	半年間 %										