

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

鑑定評価額	122,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	835,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	680,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 年 6 月 25 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		世田谷区奥沢八丁目 2 3 6 番 1 0 「奥沢 8 - 3 2 - 1 2」				地積 (㎡)	146 ()	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	
	1 : 1.5	店舗兼共同住宅 R C 3F 1B	小売店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域		東8 m 区道	水道、 ガス、 下水	九品仏90 m		高度(3種) (その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 10 m、南 10 m、北 20 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 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 特にない		街路 8 m区道		交通施設	九品仏駅南方90 m		法令 規制	近商 (90,300) 準防 高度(3種)
	地域要因の将来予測	小売店舗、店舗兼共同住宅が建ち並ぶ駅前商店街として熟成している。特段の地域要因の変動は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測する。								
(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	ない		
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 875,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 695,000 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、世田谷区内の各鉄道沿線の最寄駅から徒歩圏の商業地域である。金融緩和を背景とした低金利の継続により、不動産価格への下支え効果が認められ、需要者は自営の個人、地元法人のほか、個人を含む投資家、不動産業者も見受けられる。駅前商業地は売り物件が出にくく、希少性から需要は底堅い。土地単独取引は少なく、取引価格にはばらつきが見られ、需要の中心となる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から、対象基準地と地域的特性が類似した商業地の取引事例を採用しており、市場性を反映し、信頼性が高い。一方、収益価格は、九品仏駅に近く収益性が良好な地域の特性を反映した価格となっている。本件では、比準価格をやや重視し、収益価格を関連づけ、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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 街路 0.0	地域 街路 -2.0
	標準地番号 世田谷 5 - 9								準 交通 0.0	域 交通 -3.0
	公示価格 812,000 円 / ㎡		[100.1] 100	100 [100.0]	100 [97.0]	[100.0] 100	838,000		化 環境 0.0	要 環境 +2.0
									補 画地 0.0	因 行政 0.0
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 世田谷(都) 5 - 10		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	地域 街路 +3.0
									準 交通 0.0	域 交通 +2.0
	前年指定基準地の価格 971,000 円 / ㎡		[100.2] 100	100 [100.0]	100 [116.6]	[100.0] 100	834,000		化 環境 0.0	要 環境 +11.0
									補 画地 0.0	因 行政 0.0
(10) 対年 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 833,000 円 / ㎡ - 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 - 公示価格 円 / ㎡			価 変 動 形 成 状 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は、新型コロナウイルス感染症の影響で、依然として厳し状況にあるが、各種政策の効果もあり、持ち直しの動きが継続している。				
					〔地域 要因〕	地価に影響する特別な変化はないが、駅前商業地の希少性から、地価は底堅く推移している。				
					〔個別 的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間	+0.2 %		半年間	%				