

鑑定評価書（令和 4 年地価調査）

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

鑑定評価額	124,000,000 円	1㎡当たりの価格	852,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 4 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 4 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	680,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 24 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236番10「奥沢8-32-12」				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)準防高度(3種)(その他)	
	1:1.5	店舗兼共同住宅 RC 3F 1B	小売店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	東8m区道	水道、ガス、下水	九品仏90m	(90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30m、西 10m、南 10m、北 20m			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 10m、奥行 約 15m、			規模	150㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	8m区道	交通施設	九品仏駅南方90m	法令 近商(80,300)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び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	890,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	659,000 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、収益物件への投資は比較的堅調に推移している。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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 -2.0 域 交通 -3.0 要 環境 +3.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 世田谷 5 - 9	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	[100.0] 100	850,000		
(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 其他 0.0	地 街路 +3.0 域 交通 +2.0 要 環境 +11.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	世田谷(都) 5 - 10	[102.0] 100	100 [100.0]	100 [116.6]	[100.0] 100	851,000		
(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 835,000 円/㎡		価 変 格 動 形 状 成 形 要 因 の	〔一般的要因〕	社会経済活動の正常化が進展する中、景気が持ち直していくことが期待されるが、原材料価格高騰等リスク要因にも注意を要する。			
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				〔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、地価は上昇傾向で推移している。		
変動率 年間 +2.0 % 半年間 %				〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。		