

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アリビオアセットアドバイザーズ(株)
世田谷(都)5-5	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士阿部章

鑑定評価額	129,000,000 円	1㎡当たりの価格	886,000 円/㎡
-------	---------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	700,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 28 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 高度地区3種 (その他)		
	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		(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 特にない。		街 8 m区道	交通 九品仏駅 南方90 m	法令 近商 (90,300) 準防 高度地区3種					
		事項		路	施設	規制					
	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 921,000 円 / ㎡								
	収益還元法		収益価格 691,000 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最寄駅から徒歩圏の近隣商業地域である。需要者の中心は、自営目的の個人及び法人、投資目的の投資家である。駅近の商業地は希少性があり、土地需要は堅調である。市場の需要の中心価格帯は、需要者が個人か法人か、また目的が自用目的か投資目的かによって、大きく異なる。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例に基づいて求めた価格であり、市場の実態を反映した説得力の高い価格である。他方、収益価格は投資採算の観点から求めた理論的な価格であるが、本件は店舗兼共同住宅を想定したため比準価格よりやや低めに求められた。また、対象基準地は駅近の希少性が高い土地であり、一部自用目的の需要も想定される。そこで、比準価格を重視して、収益価格を比較考量し、指定基準地との検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 世田谷 5 - 9		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 -2.0	
	公示価格 850,000 円 / ㎡		[101.8] 100	100 [100.0]	100 [97.9]	[100.0] 100	884,000		準 交通 0.0	域 交通 -3.0	
(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	化 環境 0.0	要 環境 +3.0	
	前年指定基準地の価格 992,000 円 / ㎡		[103.6] 100	100 [100.0]	100 [116.6]	[100.0] 100	881,000		補 画地 0.0	因 行政 0.0	
(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 852,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	新型コロナウイルス感染症による停滞から社会経済活動は持ち直しが見られ、景気は回復基調にあるが、金利や物価動向等に注意が必要である。					
	- 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 □代表標準地 □標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					〔地域 要因〕	地域要因に特段の変動はない。駅近の好立地に位置する希少性故、地価は引き続き強含み傾向にある。				
変動率		年間 +4.0 %	半年間 %		〔個別的 要因〕		個別的要因に変動はない。				