

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	株式会社 谷本不動産鑑定コンサルタント
世田谷(都) 5 - 7	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 谷本 充弘

鑑定評価額	79,800,000 円	1㎡当たりの価格	814,000 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]	640,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 4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	世田谷区祖師谷一丁目131番15「祖師谷1-11-11」				地積(㎡)	98	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)(90,300)	
	1:3.5	店舗兼共同住宅RC3	中低層の小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域	西5.4m区道	水道、ガス、下水	祖師ヶ谷大蔵280m		
(2)近隣地域	範囲	東 0m、西 30m、南 80m、北 30m			標準的使用	低層店舗兼住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 5.5m、奥行 約 18.2m、			規模	100㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない。		街路	5.4m区道	交通施設	祖師ヶ谷大蔵駅 北方 280m 法令 近商(90,300)準防高度(3種)	
	地域要因の将来予測	最寄駅から利便性ある小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ地元居住者中心の駅前近隣商業地域として、当面現状を維持していくものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	低層店舗兼住宅地				(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	848,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	620,000 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	同一需給圏は小田急線をはじめとする各沿線最寄駅から徒歩利便性に優る近隣商業地域の圏域である。最寄駅前の地元居住者中心の近隣商業地であり主な需要者は地縁性ある自用目的の個人・法人や個人投資家等で、需給はほぼ安定しているが当面大きな商圈拡大等の要因はない。都心部方面への利便性に優ることから店舗兼共同住宅用地としての需要も高く、土地単独取引は少なく価格帯にやや幅があるが30坪程度で概ね総額8千万円台半ば程度までが中心である。							
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最寄駅から徒歩利便性に優る小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ、背後の住宅地域地元居住者中心の駅前近隣商業地としての近隣地域の特性及び投資目的に加え自用目的取引も比較的多く、都心部方面への通利便性等から近隣地域周辺では店舗兼共同住宅用地としての需要が高い状況等を総合的に考慮して、取引の実証性を示す比準価格を重視し収益性着目の取引市場の動向を反映する収益価格を関連付けて、指定基準地等との検討を踏まえ、上記の通り決定した。							
(8)公規価示標準価格と格しをた	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 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 -4.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	世田谷 5 - 29					812,000		
	公示価格 805,000 円/㎡	[100.7] 100	100 [100.0]	100 [99.8]	100			
(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	対象基準地の規準価格(円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 +4.0 化 環境 0.0 要 環境 -5.0 補 画地 0.0 因 行政 -2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	世田谷(都) 5 - 9					811,000		
	前年指定基準地の価格 775,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [95.9]	100			
(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 800,000 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/㎡		価格変動形成要因	一般的要因	景気は持ち直しの動きがみられ、住宅建設及び公共投資はこのところ底堅い動きとなっており、個人消費も持ち直しの動きがみられる。			
	変動率 年間 +1.8% 半年間 %			地域要因	最寄駅から利便性に優る地元居住者中心の駅前近隣商業地で地価は比較的緩やかな上昇傾向にある。その他特に地域要因の変動はない。			
				個別的要因	個別的要因に変動はない。			