

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	株式会社島不動産鑑定士事務所
世田谷(都) 5 - 9	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 島 修治

鑑定評価額	89,500,000 円	1㎡当たりの価格	778,000 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 1 日	(6) 路線価 倍率種別	[令和 4 年1月]	620,000 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	
(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	世田谷区豪徳寺一丁目2032番8「豪徳寺1-22-5」				地積(㎡)	115	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)(90,252)	
	1:3	店舗、事務所兼住宅 SRC 3F 1B	中低層の小売店舗の建ち並ぶ駅前前の商業地域	西4.2m 都道	水道、ガス、下水	豪徳寺90m		
(2) 近隣地域	範囲	東 20m、西 20m、南 20m、北 20m			標準的使用	3階建程度の店舗兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等	間口 約 7m、奥行 約 17.5m、			規模	120㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街路	4.2m 都道	交通施設	豪徳寺駅南方90m	法令 近商(90,252)準防高度(3種)
	地域要因の将来予測	駅前通り沿いの商店街で、小売店舗、半店舗型事務所などが多い。今後も同様の業態や繁華性が継続すると思料する。						
(3) 最有効使用の判定	3階建程度の店舗兼共同住宅地					(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	812,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	509,000 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	同一需給圏は区内の各鉄道沿線駅周辺に広がる商業地域一帯であり、中でも最寄駅から徒歩数分内に所在する物件の代替性が特に高い。需要の中心は区内に選好性を持つ個人事業主等だが、個人、法人投資家も有力である。新型コロナの影響が薄れ、地価は若干強含んでいる。土地価格帯は単価で70万円~90万円程度と幅が広く、総額も規模により異なる。							
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替、競争等の関係が成り立つ事例に基づき市場性を反映した試算価格が得られた。収益価格については賃料水準が元本価値に見合う水準に至っていないため、比準価格よりもやや低位に求められたものと思料される。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、共通地点である地価公示の代表標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。							
(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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	標準地番号 世田谷 5 - 16	[100.4]	100	100	[100.0]	778,000		
	公示価格 775,000 円/㎡	100	[100.0]	[100.0]	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 0.0 因 行政 0.0 其他 0.0
	-	[]	100	100	[]			
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[]	[]	[]	100			
(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 775,000 円/㎡			価格変動形状要因	〔一般的要因〕	経済一般は先行きの不透明感はあるものの、新型コロナの影響が薄まり、区内の不動産需要は、概ね強含み傾向にある。		
	- 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 世田谷 5 - 16 公示価格 775,000 円/㎡					〔地域要因〕	駅前商店街で、地域要因に大きな変化はない。新型コロナの影響が薄まり商業需要が回復し、地価は強含んでいる	
	変動率	年間 +0.4 %	半年間 +0.4 %		〔個別的要因〕		個別的要因に変動はない。	