

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 谷岡総合鑑定所
世田谷(都) 5 - 13	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 谷岡 勝治

鑑定評価額	247,000,000 円	1㎡当たりの価格	704,000 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 4 日	(6) 路線 価	[令和 5 年1月]	570,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 22 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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		世田谷区上北沢四丁目1077番3外「上北沢4-29-25」				②地積(㎡)	351	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	近商(80,300)防火高度(2種)(その他)		
	不整形1:1.2	事務所兼共同住宅S6	店舗、事務所、共同住宅が混在する路線商業地域	北27 m 国道	水道、ガス、下水	八幡山470 m	(100,300)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 50 m、西 70 m、南 0 m、北 50 m		②標準の使用		中層事務所兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形		
	④地域的特性		特記 特記すべき事項はない		街 2 7 m国道		交通 八幡山駅北東方470 m		
			事項		路 施設		法令 近商(100,300)防火高度2種		
	⑤地域要因の将来予測		地域要因に大きな変動は認められず、路線商業地として今後も現状通り推移するものと予測する。						
(3)最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地				(4)対象基準地の個別的要因		形状 -3.0		
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 725,000 円/㎡						
	収益還元法		収益価格 548,000 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、世田谷区内及び隣接区の幹線道路及び準幹線道路沿いの店舗併用共同住宅を中心とした路線商業地域。需要者は、同一需給圏内の投資を目的とする個人や法人の投資家、自用を目的とする個人や法人、マンション開発を目的とするマンションデベロパー等になる。稼働中で違法性があり築浅の投資物件やマンション素地となる土地の取引は堅調である。土地の相場は坪当たり230万円から250万円前後で推移。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、近隣地域・類似地域等において幹線道路沿い等の信頼性のある取引事例を収集し採用したもので、比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。対象地周辺は賃貸マンションも多く居住用の賃貸需要もあるが店舗等の賃貸需要はやや弱い地域。また実需の取引も多い地域である。したがって比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標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)公規価示価格値と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 世田谷 5 - 28		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0 準 交通 0.0 域 交通 +1.5 化 環境 0.0 要 環境 -4.0 補 画地 +1.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0
	公示価格 703,000 円/㎡		[101.6] 100	100 [101.0]	100 [97.4]	[97.0] 100	704,000		
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円/㎡)	⑦内訳	標準 街路 化 交通 補 環境 正 画地 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100			地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 676,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕 公共投資は横ばい。設備投資は緩増加。個人消費は緩増加。住宅投資は弱めの動き。金融環境は緩和状態。雇用情勢は緩やかに改善。				
	①-2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〕 地域要因に大きな変動は認められず、路線商業地として今後も現状通り推移するものと予測する。				
	②変動率 年間 +4.1 % 半年間 %				〔個別的要因〕 個別的要因に変動はない。				