

鑑定評価書（令和 3 年地価調査）

令和 3 年 7 月 5 日提出
世田谷(都) 5 - 14 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	進藤不動産鑑定士事務所
世田谷(都) 5 - 14	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 進藤 俊二 印

鑑定評価額	85,100,000 円	1㎡当たりの価格	860,000 円 / ㎡
-------	--------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 3 年1月]	690,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 3 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		世田谷区赤堤四丁目5 3 2 番4 「赤堤4 - 4 8 - 5」				地積 (㎡)	99 ()	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	
	1 : 3	店舗兼住宅 S 4	小売店舗、飲食店が建ち並ぶ商業地域		南東5.5 m 区道	水道、ガス、下水	下高井戸100 m		高度(3種) (その他) (90,300)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 20 m				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 6 m、奥行 約 16.5 m、		規模		100 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	5 . 5 m区道	交通施設	下高井戸駅 西方100 m		法令近商 (90,300)準防 規制高度(3種)
	地域要因の将来予測	近隣地域は、下高井戸駅周辺の駅前商店街に位置し、現在は中低層の店舗付住宅、店舗兼共同住宅等の利用が多い。地域要因に特段の変動等はなく、ここしばらくは現状の利用形態で推移すると思われる。								
(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 912,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 765,000 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、京王線をはじめ区内、隣接区の小規模店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ既存商業地域である。飲食・小売店舗等が連なるが、近隣対象を主として商圏はさほど広くない。主たる需要者は自己利用目的の法人・個人、また店舗兼共同住宅としての運用目的も見られる。コロナ禍による影響は限定的で、地価は概ね安定している。取引価格は立地、画地条件等により個別的に形成され、物件毎に価格帯に幅があるが、土地3 0 坪で8 千万円中盤程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		駅周辺の既存商業地に位置し、飲食・小売店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶなか投資目的の取引需要もあるが、自己利用目的も比較的多く見られる。収益価格は、理論的な価格が試算された。比準価格は、類似性の高い取引事例から試算され、信頼性が高い。本件では地域性、対象基準地の特性等から市場実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、類似性のある公示地及び指定基準地との検討を踏まえ、表記の通り鑑定評価額を決定した。								
(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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 -7.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 世田谷 5 - 29									
	公示価格 797,000 円 / ㎡		[100.0] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	[100.0] 100	857,000			
(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 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 0.0 要 環境 -7.0 因 行政 -2.0 その他 0.0	
	世田谷(都) 5 - 9									
	前年指定基準地の価格 778,000 円 / ㎡		[99.6] 100	100 [100.0]	100 [90.2]	[100.0] 100	859,000			
(10) 対年対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 860,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	変動的	要因	景気は新型コロナウイルス感染症の影響により停滞感があるなか、土地取引への影響はエリアにより相違があるが概ね限定的である。			
	- 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 / ㎡									
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %				個別的要因に変動はない。			