

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	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

鑑定評価額	86,600,000 円	1㎡当たりの価格	875,000 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 3 日	(6) 路線価	[令和 4 年1月]	700,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 4 年 6 月 23 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 高度(3種) (その他) (90,300)	
	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		
(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 (80,300) 準防 高度(3種) 規制	
	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。地域に特段の変動要因等はなく、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	926,000 円/㎡					
	収益還元法	収益価格	762,000 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、及び隣接区等の小規模店舗、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、近隣居住者を対象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等の運用目的も見られる。駅周辺の商業地で稀少性があり、地価は堅調に推移している。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が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) 公規価示準格と格しをた	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 0.0 化 環境 0.0 要 環境 -7.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 805,000 円/㎡	[100.5] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	[100.0] 100	870,000		
(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	対象基準地の規準価格 (円/㎡)	内 街路 0.0 地 街路 -1.0 準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 -8.0 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 前年指定基準地の価格 775,000 円/㎡	[100.4] 100	100 [100.0]	100 [89.3]	[100.0] 100	871,000		
(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 860,000 円/㎡		価格変動形成要因	一般的な要因	経済社会活動が正常化に向かうなか、資材価格等に懸念があるものの、区内の不動産需要は底堅く、不動産取引は堅調に推移している。			
	- 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	地域要因に大きな変動等はない。供給が限定的な商業地にあつて、希少性等から需要は底堅く、地価は上昇傾向で推移している。		
変動率 年間 +1.7 % 半年間 %				個別的要因		個別的要因に変動はない。		