

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	90,600,000 円		1㎡当たりの価格	915,000 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3日	(6)路線価	[令和5年1月]	720,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5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	①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」				②地積 (㎡)	99 ()	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) 準防 高度(3種) (その他)					
	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	(90,300)					
(2) 近隣 地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 20 m		②標準の使用		3階建程度の店舗兼共同住宅地					
	③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					
	④地域的特性		特記 特にない		街 5. 5 m区道		交通 下高井戸駅 西方100 m		法令 近商 (90,300) 準防 高度(3種)			
	事項		路		施設		規制		共同住宅等			
⑤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。地域に変動をもたらす特段の要因等はなく、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		967,000 円/㎡						
		収益還元法		収益価格		774,000 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。駅周辺の商業地で希少性があり、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に形成され価格帯に幅があるが、土地3 0坪で9千万円台と把握される。										
(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。本件では地域特性、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 標準 価と 格し をた	①□代表標準地 ■標準地		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	0.0 0.0 -7.0 0.0 0.0 0.0
	標準地番号 世田谷 5 － 29											
		公示価格 830,000 円/㎡		[101.6] 100	100 [100.0]	100 [93.0]	[100.0] 100	907,000				
(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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因 その他	-1.0 0.0 -9.0 -2.0 0.0
	世田谷(都) 5 － 9											
	前年指定基準地の価格 778,000 円/㎡		[103.5] 100	100 [100.0]	100 [88.3]	[100.0] 100	912,000					
(10) 対年 ら象 標の 基準 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 875,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕 景気は緩やかな回復傾向にあるなか、雇用・所得環境は改善傾向にあり、区内の不動産需要は根強く、不動産取引は堅調に推移している。	〔地域 要因〕 地域要因に大きな変動等はない。供給が限定的な駅周辺商業地によって希少性等から引き合いは強く、地価は上昇傾向で推移している。	〔個別的 要因〕 個別的要因に変動はない。					
	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/㎡											
	②変動率											
	年間	+4.6 %	半年間					%				