

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	96,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	976,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線価	[令和 6 年1月]	760,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 6 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 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 規制	近商 (90,300) 準防 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 1,040,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 818,000 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 1 億円前後と把握される。								
(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 示準格 価とし 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 訳	標準 街路 0.0 地 街路 0.0	
	標準地番号								標準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	世田谷	5 - 29							標準 環境 0.0 要 環境 -8.0	
	公示価格		[103.0]	100	100	[100.0]	974,000	補 画地 0.0 因 行政 0.0		
	870,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[92.0]	100			正 行政 0.0 その他 0.0		
(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 訳	標準 街路 0.0 地 街路 -1.0	
	世田谷(都)	5 - 9							標準 交通 0.0 域 交通 0.0	
		前年指定基準地の価格		[102.9]	100	100	[100.0]		補 画地 0.0 因 行政 -2.0	
	805,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[85.4]	100		970,000	正 行政 0.0 その他 0.0		
(10) 対年ら 象標の 基準検 準価討 地格の 等の 前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 915,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は、一部足踏みもみられるが、緩やかな回復傾向にある、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。				
	- 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					〔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位置し、希少性もあって引き合いは強く、地価は堅調に推移している。			
	代表標準地	標準地	〔個別的要 因〕				個別的要因に変動はない。			
	標準地番号	-								
	公示価格	円 / ㎡								
変動率	年間 +6.7 %	半年間 %								