

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	石原不動産鑑定士事務所
世田谷(都)5-8	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 石原 伸彦 印

鑑定評価額	670,000,000 円	1㎡当たりの価格	1,810,000 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] 路線価又は倍率	1,370,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月25日	(5)価格の種類	正常価格		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		世田谷区北沢二丁目294番1「北沢2-4-10」				②地積(㎡)	370	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	商業(80,500)防火		
	1:1.2	店舗兼住宅S4	店舗、事務所が建ち並ぶ商業地域	東11m区道	水道、ガス、下水	下北沢210m	(その他)地区計画等(100,500)		
(2)近隣地域	①範囲	東0m、西20m、南30m、北10m				②標準の使用	中層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口約16.5m、奥行約21m、規模350㎡程度、形状長方形							
	④地域的特性	特記事項 特になし		街路 1.1m区道		交通施設 下北沢駅南東方210m	法令規制 商業(100,500)防火地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中層店舗兼事務所地として熟成しているが、今後は店舗兼共同住宅が増加していくものと予測する。今後の地価水準はコロナ禍の影響は小さいとみられるため当面小幅な上昇傾向で推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅地					(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1,900,000円/㎡							
	収益還元法	収益価格1,720,000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の普通商業地域を中心とする圏域で、需要者の中心は法人投資家、個人投資家である。物販店舗の賃貸需要は集客力等の強いエリアでは堅調であり、賃貸住宅の空室率も低い水準で推移するなど、コロナ禍の影響は小さく投資環境は良好である。このため、土地需要は堅調に推移している。土地あるいは土地・建物の総額で、5～10億円程度の物件が需要の中心を占めているとみられる。								
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は下北沢駅前の商業地域に所在する事例等を関連づけて適切に試算された。収益価格は中層店舗兼共同住宅を想定したが、近隣地域は繁華性の程度が高く需要者は店舗等からの収益性を重視して価格決定する傾向が強いため、相対的信頼性は高い。よって、比準価格と収益価格を同等に関連づけ、公示価格を規準とした価格も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8)公規価示価格と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 世田谷5-10	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	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	公示価格 1,520,000円/㎡	[100.0] 100	100 [100.0]	100 [83.8]	[100.0] 100	1,810,000			
(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	標準化補正 街路交通環境画地行政その他	地域要因 街路交通環境行政その他
	—								
(10)対年々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 1,780,000円/㎡			③価格変動形成要因	〔一般的要因〕 〔地域要因〕 〔個別的要因〕	世田谷区の商業地は相対的な割安感が残っており、特に主要駅周辺での需要は堅調で、取引利回りはほぼ横ばいで推移している。			
	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/㎡					駅に近い普通商業地域で繁華性等に特に変動はみられない。物販店舗や住宅の賃料は概ね横ばいで推移している。			
	②変動率	年間+1.7%	半年間%			個別的要因に変動はない。			