

| 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 3 日 | (6) 路線価 | [ 令和 3 年1月] | 620,000 円/㎡ |
| (2) 実地調査日   | 令和 3 年 6 月 22 日 | (5) 価格の種類 | 正常価格           |         | 路線価又は倍率     | 倍           |
|             |                 |           |                |         | 倍率種別        |             |
| (3) 鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価      |           |                |         |             |             |

|                             |                                                                                                                                                                                                            |                                                                     |                                     |                   |                                                             |                                                                           |                                        |                                        |                                                          |                                                |  |  |  |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--|--|--|
| (1) 基準地                     | ①所在及び地番並びに「住居表示」等                                                                                                                                                                                          |                                                                     | 世田谷区世田谷三丁目 8 2 3 番 5<br>「世田谷 3-1-6」 |                   |                                                             |                                                                           | ②地積 (㎡)                                | 335 ( )                                | 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) 防火                         |                                        |                                                          |                                                |  |  |  |
|                             | 1:1.5                                                                                                                                                                                                      | 店舗、事務所兼共同住宅<br>R C 5F 1B                                            | 中低層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域               | 南18 m 都道          | 水道、ガス、下水                                                    | 世田谷220 m                                                                  | 高度 (3種最高31m) 高度 (最低7m) (その他) (100,300) |                                        |                                                          |                                                |  |  |  |
| (2) 近隣地域                    | ①範囲                                                                                                                                                                                                        |                                                                     | 東 100 m、西 100 m、南 0 m、北 25 m        |                   |                                                             |                                                                           | ②標準的使用                                 | 中層店舗兼共同住宅地                             |                                                          |                                                |  |  |  |
|                             | ③標準的画地の形状等                                                                                                                                                                                                 |                                                                     | 間口 約 16 m、奥行 約 21 m、規模              |                   | 336 ㎡程度、形状 長方形                                              |                                                                           |                                        |                                        |                                                          |                                                |  |  |  |
|                             | ④地域的特性                                                                                                                                                                                                     | 特記 特にない                                                             | 街 1.8 m 都道                          |                   | 交通                                                          | 世田谷駅 南方220 m                                                              | 法令                                     | 近商 (100,300) 防火 高度 (3種最高31m) 高度 (最低7m) |                                                          |                                                |  |  |  |
|                             | ⑤地域要因の将来予測                                                                                                                                                                                                 | 当該地域は、路線沿いの近隣商業地域で、中層店舗、事務所兼共同住宅を中心とするが、規模的にまとめれば中高層ビルが増えていくと予測される。 |                                     |                   |                                                             |                                                                           |                                        |                                        |                                                          |                                                |  |  |  |
| (3) 最も有効使用の判定               | 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                                |                   | 834,000 円/㎡                                                 |                                                                           |                                        |                                        |                                                          |                                                |  |  |  |
|                             | 収益還元法                                                                                                                                                                                                      |                                                                     | 収益価格                                |                   | 662,000 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                   | 同一需給圏は東急世田谷線駅周辺及び幹線道路沿道沿いの商業地域で、店舗兼共同住宅が中心の近隣商店街が多い。需要者は店舗兼居宅を目的とする自営業者及個人投資家が中心である。商況は停滞しており、店舗としての需要は賃貸も含めやや低迷している。しかし、居宅の需要は堅調であり、収益物件としての店舗兼共同住宅に対する投資需要は旺盛である。取引される価格帯はまちまちで、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。  |                                                                     |                                     |                   |                                                             |                                                                           |                                        |                                        |                                                          |                                                |  |  |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 取引事例比較法では対象基準地と代替関係にある商業地の事例を中心に収集し比準した。採用した取引事例について時点修正・要因比較等は適正になされており信頼性は高いものと判断される。収益還元法では土地残余法を適用した。比準価格を重視し、対象基準地が収益性を重視すべき商業地域に存することも考慮して収益価格を関連づけるのが妥当と判断した。さらに、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。 |                                                                     |                                     |                   |                                                             |                                                                           |                                        |                                        |                                                          |                                                |  |  |  |
| (8) 公規価示準格価と格しをた            | ①□代表標準地 ■標準地<br>標準地番号 世田谷 5 - 12                                                                                                                                                                           |                                                                     | 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 識                                   | 標準 街路 0.0                                                | 地 街路 -7.0                                      |  |  |  |
|                             | 公示価格 756,000 円/㎡                                                                                                                                                                                           |                                                                     | [100.0]<br>100                      | 100<br>[100.0]    | 100<br>[ 96.7]                                              | 100<br>100                                                                | 782,000                                |                                        | 標準 交通 0.0<br>化 環境 0.0<br>補 画地 0.0<br>正 行政 0.0<br>その他 0.0 | 域 交通 +4.0<br>要 環境 0.0<br>因 行政 0.0<br>その他 0.0   |  |  |  |
| (9) 指か定ら基の準換地討              | ①指定基準地番号<br>世田谷(都) 5 - 9                                                                                                                                                                                   |                                                                     | 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 識                                   | 標準 街路 0.0                                                | 地 街路 -8.0                                      |  |  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格 778,000 円/㎡                                                                                                                                                                                     |                                                                     | [100.0]<br>100                      | 100<br>[100.0]    | 100<br>[ 99.4]                                              | 100<br>100                                                                | 783,000                                |                                        | 標準 交通 0.0<br>化 環境 0.0<br>補 画地 0.0<br>正 行政 0.0<br>その他 0.0 | 域 交通 +3.0<br>要 環境 +7.0<br>因 行政 -2.0<br>その他 0.0 |  |  |  |
| (10) 対年対象標の基準換準価討地格の等前か     | ①-1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 780,000 円/㎡                                                                                                                                                              |                                                                     |                                     | ③ 価 変 動 形 成 要 因 の | ( 一般的 )<br>景気は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況にあるが、下げ止まりつつある。 | ( 地 域 )<br>新型コロナウイルスの影響で取引件数は減っていたが回復基調にあり、地域要因の変動は認められず、現状通り推移するものと予測する。 | ( 個別的 )<br>個別的要因の変動は認められない。            |                                        |                                                          |                                                |  |  |  |
|                             | 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<br>□代表標準地 □標準地<br>標準地番号 ー<br>公示価格 ー 円/㎡                                                                                                                                |                                                                     |                                     |                   |                                                             |                                                                           |                                        |                                        |                                                          |                                                |  |  |  |
|                             | ②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %                                                                                                                                                                                       |                                                                     |                                     |                   |                                                             |                                                                           |                                        |                                        |                                                          |                                                |  |  |  |