

|                                                                |                                                 |                                                                                                                                                                                             |                                                 |                            |                                           |               |                 |                     |                                                               |                    |                           |                                  |                                             |  |                                         |  |                                         |  |                               |  |                                   |  |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|---------------|-----------------|---------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------|--|-----------------------------------------|--|-----------------------------------------|--|-------------------------------|--|-----------------------------------|--|
| (1)<br>基準地                                                     | 所在地及び地番並びに「住居表示」等                               |                                                                                                                                                                                             | 世田谷区上北沢四丁目 1 0 7 7 番 3 外<br>「上北沢 4 - 2 9 - 2 5」 |                            |                                           |               |                 | 地積<br>(㎡) ( )       |                                                               | 351                |                           | 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<br>処理施設状況        |                                                               | 主要な交通施設との<br>接近の状況 |                           | 近商<br>(80,300)<br>防火             |                                             |  |                                         |  |                                         |  |                               |  |                                   |  |
|                                                                | 不整形<br>1 : 1.2                                  | 事務所兼共同住宅<br>S 6                                                                                                                                                                             |                                                 | 店舗、事務所、共同住宅<br>が混在する路線商業地域 |                                           | 北27 m<br>国道   |                 | 水道、<br>ガス、<br>下水    |                                                               | 八幡山470 m           |                           | 高度(2種)<br>(その他)<br><br>(100,300) |                                             |  |                                         |  |                                         |  |                               |  |                                   |  |
| (2)<br>近隣地域                                                    | 範囲                                              |                                                                                                                                                                                             | 東 50 m、西 70 m、南 0 m、北 50 m                      |                            | 標準的使用                                     |               | 中層事務所兼共同住宅地     |                     |                                                               |                    |                           |                                  |                                             |  |                                         |  |                                         |  |                               |  |                                   |  |
|                                                                | 標準的画地の形状等                                       |                                                                                                                                                                                             | 間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模                          |                            | 300 ㎡程度、形状 長方形                            |               |                 |                     |                                                               |                    |                           |                                  |                                             |  |                                         |  |                                         |  |                               |  |                                   |  |
|                                                                | 地域的特性                                           |                                                                                                                                                                                             | 特記<br>事項                                        |                            | 特記すべき事項はない                                |               | 街路<br>2 7 m 国道  |                     | 交通<br>施設                                                      |                    | 八幡山駅<br>北東方470 m          |                                  | 法令<br>規制<br>近商<br>(100,300)<br>防火<br>高度(2種) |  |                                         |  |                                         |  |                               |  |                                   |  |
|                                                                | 地域要因の将来予測                                       |                                                                                                                                                                                             | 地域要因に大きな変動は認められず、路線商業地として今後も現状通り推移するものと予測する。    |                            |                                           |               |                 |                     |                                                               |                    |                           |                                  |                                             |  |                                         |  |                                         |  |                               |  |                                   |  |
| (3)最も有効使用の判定                                                   |                                                 | 中層事務所兼共同住宅地                                                                                                                                                                                 |                                                 |                            |                                           |               |                 | (4)対象基準地の<br>個別的な要因 |                                                               | 形状                 |                           | -3.0                             |                                             |  |                                         |  |                                         |  |                               |  |                                   |  |
| (5)鑑定評価の手法<br>の適用                                              |                                                 | 取引事例比較法                                                                                                                                                                                     |                                                 | 比準価格                       |                                           | 693,000 円 / ㎡ |                 | (4)対象基準地の<br>個別的な要因 |                                                               | 形状                 |                           | -3.0                             |                                             |  |                                         |  |                                         |  |                               |  |                                   |  |
|                                                                |                                                 | 収益還元法                                                                                                                                                                                       |                                                 | 収益価格                       |                                           | 555,000 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、世田谷区内及び隣接区の幹線道路及び準幹線道路沿いの店舗併用共同住宅を中心とした路線商業地域。需要者は、同一需給圏内の個人・法人の事業者、投資家、マンションデベロパー等。稼働中・遵法性・築浅の投資物件やマンション素地となる土地の取引は堅調である。土地の相場は坪当たり 2 2 0 万円から 2 4 0 万円前後で推移。                       |                                                 |                            |                                           |               |                 |                     |                                                               |                    |                           |                                  |                                             |  |                                         |  |                                         |  |                               |  |                                   |  |
| (7)試算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価額の決定の理由                                 |                                                 | 取引事例は、近隣地域・類似地域等において幹線道路沿い等の信頼性のある取引事例を収集し採用したもので、比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。対象地周辺は賃貸マンションも多く居住用の賃貸需要もあるが店舗等の賃貸需要はやや弱い地域。また実需の取引も多い地域である。したがって比準価格を重視し収益価格を比較考量し、代表標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)<br>公規価<br>示準格<br>価と<br>格し<br>をた                            | □代表標準地 ■標準地                                     |                                                                                                                                                                                             | 時点<br>修正                                        |                            | 標準化<br>補正                                 |               | 地域要<br>因の比<br>較 |                     | 個別的<br>要因の<br>比較                                              |                    | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円 / ㎡) |                                  | 内<br>訳                                      |  | 標準<br>街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |  | 0.0<br>0.0<br>0.0<br>+1.0<br>0.0<br>0.0 |  | 地<br>域<br>要<br>因<br>行政<br>その他 |  | 0.0<br>+1.5<br>-6.0<br>0.0<br>0.0 |  |
|                                                                | 標準地番号<br>世田谷 5 - 28                             |                                                                                                                                                                                             | [100.0]<br>100                                  |                            | 100<br>[101.0]                            |               | 100<br>[ 95.4]  |                     | [ 97.0]<br>100                                                |                    | 671,000                   |                                  |                                             |  |                                         |  |                                         |  |                               |  |                                   |  |
| (9)<br>指か<br>定ら<br>基の<br>準検<br>地討                              | 指定基準地番号                                         |                                                                                                                                                                                             | 時点<br>修正                                        |                            | 標準化<br>補正                                 |               | 地域要<br>因の比<br>較 |                     | 個別的<br>要因の<br>比較                                              |                    | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円 / ㎡) |                                  | 内<br>訳                                      |  | 標準<br>街路<br>交通<br>環境<br>画地<br>行政<br>その他 |  |                                         |  | 地<br>域<br>要<br>因<br>行政<br>その他 |  |                                   |  |
|                                                                | 前年指定基準地の価格<br>円 / ㎡                             |                                                                                                                                                                                             | [ ]<br>100                                      |                            | 100<br>[ ]                                |               | 100<br>[ ]      |                     | [ ]<br>100                                                    |                    |                           |                                  |                                             |  |                                         |  |                                         |  |                               |  |                                   |  |
| (10)<br>対年<br>象標<br>の基<br>準価<br>検<br>準価<br>討<br>地格<br>の等<br>前か | - 1 対象基準地の検討<br>■継続 □新規<br>前年標準価格 663,000 円 / ㎡ |                                                                                                                                                                                             |                                                 |                            | 価<br>格<br>変<br>動<br>形<br>成<br>要<br>因<br>の |               | (一般的<br>要因)     |                     | 公共投資は緩やかに増加。設備投資は持直し。個人消費は持直し一服。住宅投資は弱含み。金融環境は緩い状態。雇用情勢は弱い動き。 |                    |                           |                                  |                                             |  |                                         |  |                                         |  |                               |  |                                   |  |
|                                                                | - 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)<br>である場合の検討           |                                                                                                                                                                                             |                                                 |                            |                                           |               | (地域<br>要因)      |                     | 地域要因に大きな変動は認められず、路線商業地として今後も現状通り推移するものと予測する。                  |                    |                           |                                  |                                             |  |                                         |  |                                         |  |                               |  |                                   |  |
|                                                                | □代表標準地 □標準地<br>標準地番号 -                          |                                                                                                                                                                                             |                                                 |                            |                                           |               | (個別的<br>要因)     |                     | 個別的な要因に変動はない。                                                 |                    |                           |                                  |                                             |  |                                         |  |                                         |  |                               |  |                                   |  |
|                                                                | 公示価格 円 / ㎡                                      |                                                                                                                                                                                             |                                                 |                            |                                           |               |                 |                     |                                                               |                    |                           |                                  |                                             |  |                                         |  |                                         |  |                               |  |                                   |  |
| 変動率                                                            |                                                 | 年間 +0.8 %                                                                                                                                                                                   |                                                 | 半年間 %                      |                                           |               |                 |                     |                                                               |                    |                           |                                  |                                             |  |                                         |  |                                         |  |                               |  |                                   |  |