

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]	590,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 28 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所在地及び地番並びに「住居表示」等		世田谷区野沢四丁目255番27「野沢4-17-7」				②地積 (㎡)	220 ()	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				
	1:1.2	店舗兼共同住宅 SRC 7F 1B	店舗、共同住宅等が混在する路線商業地域	北東25 m 都道、北西側道	水道、ガス、下水	駒沢大学550 m	高度(3種) (その他) 地区計画等 (100,300)				
(2) 近隣地域	①範囲		東 50m、西 50m、南 20m、北 0m			②標準の使用	中層店舗兼共同住宅				
	③標準的画地の形状等		間口 約 13.5 m、奥行 約 16 m、規模		220㎡程度、形状		長方形				
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路 2.5m 都道	交通施設	駒沢大学駅 東方550 m	法令規制	近商 (100,300) 防火 高度(3種) 地区計画等			
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、店舗、共同住宅等が混在する路線商業地域として熟成しており、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと把握される。地価はやや強含み傾向で推移するものと予測する。									
(3) 最も有効使用の判定	中層店舗兼共同住宅					(4) 対象基準地の個別的要因	角地		+3.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 825,000 円/㎡								
	収益還元法		収益価格 643,000 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、世田谷区内の幹線、乃至、準幹線道路に面した繁華性が普通程度の路線商業地域である。需要者はビル・マンション等の用地取得目的の不動産会社、投資家、前記地域の法人、沿道サービス事業等を展開する全国資本の法人等。近年の金融緩和等の影響等から開発業者の用地取得意欲は旺盛で、需要は堅調である。画地の規模、業種、業態等により価格帯に差がある為、中心価格帯は判然としないが、取引単位では概ね3億円台以下のものが多い。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は業種が多岐にわたる地域となっている為、最も有効建物の想定に困難な面がある。一方、取引事例比較法においては、地理的にやや離れた事例を採用しているが、いずれも価格形成要因が類似している幹線・準幹線道路に面した取引事例を採用しており、比準価格の規範性は高いものと考えられる。よって、要因比較が妥当な比準価格を標準とし、収益価格を関連付けて、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 標準地番号 世田谷 5 - 15		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 0.0	
	公示価格 1,190,000 円/㎡		[100.1] 100	100	100	[103.0] 100	804,000		標準 交通 0.0	域 交通 +2.0	
(9) 指か定ら基の準換地討	①指定基準地番号 世田谷(都) 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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 識	標準 街路 0.0	地 街路 -1.0	
	前年指定基準地の価格 971,000 円/㎡		[100.2] 100	100	100	[103.0] 100	801,000		標準 交通 0.0	域 交通 +8.0	
(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 ■継続 □新規 前年標準価格 800,000 円/㎡			③ 価 格 変 動 状 況 形 成 要 因 の	(一 般 的 要 因)	コロナ禍で昨年前半は不動産市場も停滞したが、後半は持直しの動きもみられ、区内の路線商業地の需要は底堅く推移している。					
	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/㎡					(地 域 要 因)	上記一般的要因を反映して、地価はやや強含み傾向にあるものとみられる。その他特に地域要因に変化はない。				
	②変動率 年間 +0.5 % 半年間 %						(個 別 的 要 因)	個別的要因に変化はない。			