

|            |     |        |     |                  |
|------------|-----|--------|-----|------------------|
| 基準地番号      | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社 K A N T E I |
| 世田谷(都) - 7 | 東京都 | 区部第 7  | 氏名  | 不動産鑑定士 柘植 大徳     |

|       |               |           |               |
|-------|---------------|-----------|---------------|
| 鑑定評価額 | 128,000,000 円 | 1 ㎡当たりの価格 | 760,000 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] | 590,000 円 / ㎡ |
| (2)実地調査日   | 令和 6 年 6 月 30 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      |          |                |        |             |               |

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  |  | 世田谷区梅丘一丁目 1 4 7 4 番 2<br>「梅丘 1 - 6 0 - 1 7」 |                                    |                 |  | 地積<br>(㎡)                 | 169  | 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        |      | 1 低専<br>(60, 150)<br>準防<br>高度(1種)<br>(その他) |      |      |       |
|   | 1 : 2   | 住宅<br>W 2  | 中規模一般住宅を中心とする住宅地域                           |                                    | 東6 m<br>区道      | 水道、<br>ガス、<br>下水   | 梅ヶ丘350 m                  |      | (70, 150)                                  |      |      |       |
| (2) 近隣地域                                    | 範囲  | 東 30 m、西 0 m、南 50 m、北 50 m   |   |                                    | 標準的使用           | 低層住宅地  |                           |      |  |      |      |       |
|   | 標準的画地の形状等   |  | 間口 約 10 m、奥行 約 17 m、                        |                                    | 規模 170 ㎡程度、     |  | 形状 長方形                    |      |  |      |      |       |
|   | 地域的特性   | 特記 特にない  |   | 街 基準方位 北<br>6 m区道                  | 交通              | 梅ヶ丘駅 南西方350 m  |                           | 法令   | 1 低専<br>(70, 150)<br>準防<br>高度(1種)          |      |      |       |
|   |   | 事項   |   | 路                                  | 施設              |  |                           | 規制   |  |      |      |       |
|   | 地域要因の将来予測   | 戸建住宅を中心とする既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られないことから、今後も現状のまま推移し、地価は上昇傾向での推移が当面のところ続くと予測する。 |   |                                    |                 |  |                           |      |  |      |      |       |
| (3) 最有効使用の判定                                | 低層住宅地   |  |   |                                    |                 | (4) 対象基準地の<br>個別的要因  | 方位                        |      |  | +2.0 |      |       |
| (5) 鑑定評価の手法<br>の適用                          | 取引事例比較法   | 比準価格 784,000 円 / ㎡   |   |                                    |                 |  |                           |      |  |      |      |       |
|   | 収益還元法   | 収益価格 484,000 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                                   | 同一需給圏は主として小田急線「梅ヶ丘」駅を中心に同沿線に広がる住環境が良好な住宅地域。需要者は自己使用目的の個人が中心。「梅ヶ丘」駅より徒歩 5 分圏内にあって、道路幅員の広い高台の閑静な住宅街であるため、「梅丘」地区では相対的に地価水準が高い住宅地域であり、小田急線沿線における住宅需要の高まりから地価上昇の勢いが加速。市場における需要の中心となる価格帯は 1 7 0 ㎡程度の土地で、総額 1 . 2 ~ 1 . 5 億円程度の水準。 |  |   |                                    |                 |  |                           |      |  |      |      |       |
| (7) 試算価格の調整・<br>検証及び鑑定評価<br>額の決定の理由         | 近隣地域は居住の快適性や利便性を重視して不動産を選別し取引価格を決定する自己使用目的の個人が需要の中心を占める住宅地域のため、不動産市場の実態を反映した取引事例より試算された比準価格の信頼性は高い。賃貸需要も多いが、法令上の制限等から元本価格に見合った賃料が得られず収益価格は低位に試算された。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、指定基準地等との価格検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。               |  |   |                                    |                 |  |                           |      |  |      |      |       |
| (8) 公規価<br>示価格<br>と格し<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 | 個別的要<br>因の比<br>較   | 対象基準地<br>の規準価格<br>(円 / ㎡) | 内 訳  | 標 街路                                       | 0.0  | 地 街路 | -2.0  |
|   | 標準地番号   |  |   |                                    |                 |  |                           |      | 準 交通                                       | 0.0  | 域 交通 | -4.0  |
|   | 世田谷   | - 34   |   |                                    |                 |  |                           |      | 化 環境                                       | 0.0  | 要 環境 | -7.0  |
|   | 公示価格  |  | [102.4]                                     | 100                                | 100             | [102.0]  | 762,000                   | 補 画地 | +2.0                                       | 因 行政 | 0.0  |       |
|   | 651,000 円 / ㎡   | 100  | [102.0]                                     | [ 87.5]                            | 100             |  |                           | 正 行政 | 0.0  | その他  | 0.0  |       |
|   |   |  |   |                                    |                 |  |                           | その他  | 0.0  |      |      |       |
| (9) 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 | 個別的要<br>因の比<br>較   | 対象基準地<br>の比準価格<br>(円 / ㎡) | 内 訳  | 標 街路                                       | 0.0  | 地 街路 | -1.0  |
|   | 世田谷(都)  | - 11   |   |                                    |                 |  |                           |      | 準 交通                                       | 0.0  | 域 交通 | +1.0  |
|   |   |  |   |                                    |                 |  |                           |      | 化 環境                                       | 0.0  | 要 環境 | +12.0 |
|   | 前年指定基準地の価格  |  | [106.8]                                     | 100                                | 100             | [102.0]  | 761,000                   | 補 画地 | +2.0                                       | 因 行政 | 0.0  |       |
|   | 798,000 円 / ㎡   | 100  | [102.0]                                     | [112.0]                            | 100             |  |                           | 正 行政 | 0.0  | その他  | 0.0  |       |
|   |   |  |   |                                    |                 |  |                           | その他  | 0.0  |      |      |       |
| (10) 対年ら<br>象標の<br>基準検<br>準価討<br>地格の等<br>前か | - 1 対象基準地の検討<br>継続 新規<br>前年標準価格 716,000 円 / ㎡   |  |   | 価 変<br>動 形<br>成 状<br>況<br>要 因<br>の | 〔一般的要因〕         | 物価上昇の影響により実質所得が減少し個人消費は伸び悩んでおり、金融・為替市場の動向には十分注意が必要。区内人口はほぼ横這い。 |                           |      |  |      |      |       |
|   | - 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   |  |   |                                    | 〔地域要因〕          | 地域要因の変動は特にないが、小田急線沿線の住宅地域に対する需要の高まりから地価は伸び率を拡大して上昇している。        |                           |      |  |      |      |       |
|   | 代表標準地   | 標準地  |   |                                    | 〔個別的要因〕         | 個別的要因の変動はない。   |                           |      |  |      |      |       |
|   | 標準地番号   |  |   |                                    |                 |  |                           |      |  |      |      |       |
|   | 公示価格  | 円 / ㎡  |   |                                    |                 |  |                           |      |  |      |      |       |
|   | 変動率   | 年間 +6.1 %  | 半年間 %                                       |                                    |                 |  |                           |      |  |      |      |       |