

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	首都圏不動産鑑定株式会社
世田谷(都)5-6	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 武弘 由希子
鑑定評価額	103,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	940,000 円/m <sup>2</sup>	

## 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 2日	(6)路線価	[ 令和 6年 1月]	730,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 6年 6月 20日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(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	所在地及び地番並びに 「住居表示」等		世田谷区梅丘一丁目1462番15 「梅丘1-21-4」				地積 (㎡)	110 ( )	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 処理施 設状況	主要な交通施設との 接近の状況		近商 ( 80, 300 ) 準防 高度(3種)				
	1:3	店舗兼住宅 S3		飲食店、小売店舗等 が建ち並ぶ駅前の商 業地域		西6m区道	水道、 ガス、 下水	梅ヶ丘 70m		(その他) ( 90, 300 )				
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 30 m、南 20 m、北 40 m					標準の使用	中層店舗兼共同住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 6.0 m、奥行 約 18.0 m、規模					110 ㎡程度、形状 長方形						
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない。		街 路		6m区道	交通 施設	梅ヶ丘駅 南方70m		法令 規制	近商 ( 80, 300 ) 準防 高度(3種)		
	地域要因の 将来予測	当該地域は、飲食店、小売店舗等が建ち並ぶ駅前商業地域で、地域要因に特段の変化はなく、今後も同様の商的環境を維持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				970,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格				885,000 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、駅に近い又はやや幅員の広い街路沿いの商業地域。需要者は地元法人・チェーン展開の法人等が中心となる。売り物件が出ることは稀で取引は少ないが、繁華性が高い駅前商業地であるので稀少性は高く、需要は安定している。取引価格はばらつきが見られるが、土地のみ110㎡で1億円台程度である。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	比準価格は対象基準地と類似する事例より試算しており、市場性を反映した価格である。他方、店舗、賃貸マンション等の収益物件も見られる駅前商業地域であり、収益性を反映した収益価格も規範性がある。したがって、比準価格及び収益価格を関連づけて、さらに公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。													
(8)規 格 の 公 示 価 格 と し た	代表標準地 標準地 番号 世田谷5-32		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-1.0 0.0 -12.0 0.0 0.0
	公示価格 790,000 円/㎡		[ 103.3 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 87.1 ]	[ 100.0 ] 100	937,000		画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	0.0			
(9)指 定 基 準 地 の 検 討	指定基準地番号		時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	個別的 要因の 比較	対象基準地 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-2.0 0.0 -7.0 -3.0 0.0
	世田谷(都)5-9													
	前年指定基準地の価格 805,000 円/㎡		[ 102.9 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 88.4 ]	[ 100.0 ] 100	937,000		画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0	0.0			
(10)対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価 格 変 動 状 況 の 要 因	[ 一般 的 要 因 ]	景気はこのところ足踏みもみられるが、緩やかに回復している。区内の人口は微増傾向が続いている。								
	前年標準価格 882,000 円/㎡				[ 地 域 要 因 ]	飲食店が多い駅前商業地域であるが、客足が戻り賑わいが増したことで投資需要が増し、地価は上昇傾向にある。								
	-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/㎡				[ 個 別 的 要 因 ]	個別的要因に変動はない。								
	変動率	年間	+6.6 %		半年間	%								