

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社野口不動産鑑定
世田谷(都) 5 - 12	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 野口 和紀

鑑定評価額	136,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	1,280,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	-----------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線 価	[令和 7年1月]	980,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 8 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		世田谷区成城二丁目 1 3 8 番 3 「成城 2 - 3 5 - 1 2」				地積 (㎡)	106 ()	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) (その他) 地区計画等 (90,300)		
	1 : 3	店舗 R C 3	中低層の日用品小売店舗 が建ち並ぶ駅前商業地域		北8 m 区道	水道、 ガス、 下水	成城学園前100 m				
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 0 m			標準的使用	中層店舗兼事務所地					
	標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 17 m、		規模 100 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性		特記 特にない		街 8 m区道		交通	成城学園前駅南方100 m		法令	近商 (90,300) 準防 高度(3種) 地区計画等
	事項		路		施設		規制				
地域要因の将来予測		「成城学園前」駅至近の近隣商業地域で利便性が高く高層マンションも混在するが今後も概ね現状維持と思料される。立地条件が希少で旺盛な投資需要に今後も低利回りが持続し、地価の上昇傾向は当面続くと予測される。									
(3) 最有効使用の判定		中層店舗兼事務所地					(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 1,350,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 995,000 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、区内の各鉄道の最寄り駅から至近で比較的繁華性の認められる近隣商業地域である。主な需要者は新築の収益物件を建設する不動産業者や法人に加え、自社営業の店舗を建設する法人などと把握される。同一需給圏の収益用不動産は希少性が高く、上昇の程度をさらに強めている。市場の中心価格帯は、土地(更地)で1億円台半ば程度、建築費を含めて総額2億円台半ば～3億円程度と把握されるが、中古の収益物件で総額6～7億円の取引も見られる。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は同一需給圏内の類似地域に存し、立地条件や最有効使用等が類似し、価格牽連性を有する事例に基づいて求めたもので、市場性を反映し得たものと思料される。一般的経済のインフレ傾向が続き、賃料上昇の気運も高まっているが、建築費の高騰が止まらないことなどもあり、収益価格は比準価格よりやや低位に求められたものと思料される。よって、指定基準地からの検討等を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格をも比較考量し、鑑定評価額を決定した。									
(8) 公規価 示準格 価とし をた	代表標準地	標準地	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 街路 0.0	地 街路 -3.0	
	標準地番号	5 - 17							準 交通 0.0	域 交通 -1.0	
	世田谷								化 環境 0.0	要 環境 0.0	
	公示価格		[104.0]	100	100	[100.0]	1,280,000	補 画地 0.0	因 行政 0.0		
	1,180,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[96.0]	100			正 行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 街路 0.0	地 街路 -4.0	
	世田谷(都)	5 - 9							準 交通 0.0	域 交通 0.0	
									化 環境 0.0	要 環境 -28.0	
	前年指定基準地の価格		[104.1]	100	100	[100.0]	1,270,000	補 画地 0.0	因 行政 -2.0		
	828,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[67.7]	100			正 行政 0.0	その他 0.0		
								その他 0.0			
(10) 対年 ら 象標 の 基準 検 準 価 討 地 格 の 等 前 か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 1,180,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	一般的経済のインフレ傾向が続き、不動産価格の上昇の趨勢もやや強まり、区内の地価は住宅地で6%強、商業地で8%強上昇している。					
	- 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 / ㎡									
	変動率	年間 +8.5 %	半年間 %		〔地域 要因〕	〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。				