別記様式第６

鑑 定 評 価 書　（令和 8 年地価調査）

令和　8年　7月　3日提出
世田谷(都)5-6　　宅地-1

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	120,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,090,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和　8年　7月　1日	(4)鑑定評価日	令和　8年　7月　2日	(6)路線価	[令和　8 年 1月]	830,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 22日	(5)価格の種類	正常価格		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

①所在及び地番並びに「住居表示」等	世田谷区梅丘一丁目１４６２番１５「梅丘１－２１－４」				②地積 (㎡)	110 ( )	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) 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

①範囲	東　30　m、西　30　m、南　20　m、北　40　m	②標準的使用	中層店舗兼共同住宅地
③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		

④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 (90, 300) 準防 高度(3種)
⑤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	1,130,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	1,030,000 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１．２億円前後程度である。
(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) 公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地	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内訳								
標準地番号 世田谷5-32						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0			
公示価格 920,000 円/㎡	[103.9] / 100	100 / [100.0]	100 / [88.1]	[100.0] / 100	1,080,000		交通	0.0		交通	0.0			
							環境	0.0		環境	-11.0			
							画地	0.0		行政	0.0			
							行政	0.0		その他	0.0			
							その他	0.0						

(9) 指定基準地からの検討

①指定基準地番号	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内訳								
世田谷(都)5-9						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0			
前年指定基準地の価格 862,000 円/㎡	[107.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [85.6]	[100.0] / 100	1,080,000		交通	0.0		交通	0.0			
							環境	0.0		環境	-10.0			
							画地	0.0		行政	-3.0			
							行政	0.0		その他	0.0			
							その他	0.0						

(10) 対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　1,010,000 円/㎡
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/㎡
②変動率　年間　+7.9 %　半年間　%

③ 価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、中東情勢及び金融資本市場の変動の影響に注意する必要がある。区内の人口は微増傾向が続いている。

[地域要因] 駅前商業地域であるため、店舗用途、住宅用途共に賃貸市場は安定している。投資需要も強く、地価は上昇傾向にある。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。