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)　５－12　　宅地-1

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	147,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,390,000 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]	1,060,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年　６月　７日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	世田谷区成城二丁目１３８番３「成城２－３５－１２」				②地積(㎡)	106 ( )	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) （その他） 地区計画等 (90,300)
	1：3	店舗 ＲＣ 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	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　0ｍ				②標準的使用	中層店舗兼事務所地	
	③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						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	8m区道	交通施設	成城学園前駅南方100 m	法令規制	近商 (90,300) 準防 高度(3種) 地区計画等
	⑤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。希少な立地条件に旺盛な投資需要が重なり今後も低水準の利回りで地価の上昇傾向も続くと予測される。						

(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	1,470,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	1,100,000 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。主な需要者は新築又は中古（古家付も含む。）の収益物件を取得する個人投資家や不動産業者、法人と把握される。同一需給圏の収益物件は希少性が高く、地価の上昇基調が続いている。市場の中心価格帯は、中古の収益物件で総額１～数億円程度と把握されるが、インフレ傾向の続く一般的経済等を反映して総額５億円台の収益物件の取引を複数確認することができる。				
(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、価格牽連性の認められ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、路面店及び事務所の賃料も上昇傾向にあるが、建築費の高騰も長引いており、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)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 世田谷　５－17	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						
	公示価格 1,280,000 円／㎡	[104.0]／100	100／[100.0]	100／[96.0]	[100.0]／100	1,390,000	標準	街路	0.0	地域	街路	-3.0
								交通	0.0		交通	-1.0
								環境	0.0	要因	環境	0.0
							補正	画地	0.0		行政	0.0
								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	①指定基準地番号 世田谷(都)　５－９	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						
	前年指定基準地の価格 862,000 円／㎡	[107.0]／100	100／[100.0]	100／[66.8]	[100.0]／100	1,380,000	標準	街路	0.0	地域	街路	-4.0
								交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0	要因	環境	-29.0
							補正	画地	0.0		行政	-2.0
								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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 1,280,000 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 +8.6 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	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も持続し、区内の平均的な地価動向は住宅地で６％強、商業地で９％弱の上昇である。
			地域要因	「成城学園前」駅至近の近隣商業地で収益物件への旺盛な有効需要が続き、市場参加者（買主）の属性等市場の特性に特段の変動はない。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。