

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月4日提出
世田谷(都)5-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日経財務・不動産鑑定
世田谷(都)5-2	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 高橋 悟郎
鑑定評価額	196,000,000 円		1㎡当たりの価格	968,000 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3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	730,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月12日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		世田谷区代田五丁目 8 8 4 番 1 内「代田 5 - 2 9 - 7」				地積 (㎡)	202 ()	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) 防火高度 (3種)
	1:1.5	事務所兼共同住宅 R C 3		小売店舗、共同住宅等が混在する路線商業地域		西25m都道	水道、ガス、下水	新代田近接		(その他) 地区計画等 (100, 300)
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 0 m、南 35 m、北 10 m					標準的使用	中低層事務所兼共同住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模 200 ㎡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	2 5 m都道	交通施設	新代田駅南方近接	法令規制	近商 (100, 300) 防火高度 (3種) 地区計画等
	地域要因の将来予測	小売店舗、共同住宅等が建ち並び路線商業地域として成熟しており、当面は現在の地域要因が維持されるものと予測する。共同住宅等の開発素地として立地適格性が高く、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。								
(3) 最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地						(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 1,010,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格 773,000 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、概ね世田谷区及び隣接区内の路線商業地域等である。需要者は個人または法人投資家、不動産会社のほか、自用の店舗事業者等も想定される。街路の性格から高い商業繁華性は形成されていないが、新代田駅から近く、都心部へのアクセスにも優れるほか、若者を中心に人気が高い下北沢駅からも徒歩圏内にあり、賃貸住宅等の開発を行う事業者等からの底堅い需要が見込まれる。画地規模、需要動機等による差が大きく、中心価格帯の把握は困難である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		収益価格は不動産の収益性を反映した価格であり、商業地においては取引の指標となり得るが、想定要素や予測の不確実性を含む点で流動的な側面も有する。他方、比準価格は対象基準地と代替競争関係にある取引事例に基づき求めた価格であり、市場性のみならず収益性をも反映して高い説得力が認められると判断されるため、本件では比準価格を重視し、収益価格を関連付け、周辺標準地及び指定基準地からの検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公示価格を標準とした	代表標準地 標準地 標準地番号 世田谷5-24		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 -2.6 環境 -6.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 857,000 円/㎡		[104.5] 100	100 [101.0]	100 [91.6]	[100.0] 100	968,000			
(9) 指定からの検討 指定基準地	指定基準地番号 世田谷(都)5-9		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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 -6.8 交通 -1.0 環境 -1.0 行政 -2.4 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 828,000 円/㎡		[104.1] 100	100 [100.0]	100 [89.2]	[100.0] 100	966,000			
(10) 対象基準地の検討 年標準価格等	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 886,000 円/㎡			価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 米国の通商政策の影響、物価上昇、金利動向等には留意を要するが、良好な資金調達環境が続く中、投資市場は概ね堅調に推移している。					
	-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/㎡				[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。店舗等の建ち並びは少ないが、良好な利便性、都心接近性等から賃貸住宅需要は安定的である。					
					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。					
	変動率 年間 +9.3 % 半年間 %									