

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)5-7	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 高橋 悟郎
鑑定評価額	95,900,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	979,000 円/m <sup>2</sup>	

## 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]	740,000 円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7年 6月 12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	所在及び地番並びに「住居表示」等		世田谷区祖師谷一丁目131番15「祖師谷1-11-11」			地積 (㎡)	98 ( )	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)						
	1:3.5	店舗兼共同住宅 R C 3	中低層の小売店舗、 飲食店等が建ち並び 商業地域	西5.4m区道	水道、 ガス、 下水	祖師ヶ谷大蔵 280m		(その他) ( 90, 300 )						
(2) 近隣 地域	範囲	東 0 m、西 30 m、南 80 m、北 30 m			標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 5.5 m、奥行 約 18.0 m、規模			100 ㎡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	5 . 4 m区道	交通 施設	祖師ヶ谷大蔵駅 北方280m		法令 規制	近商 ( 90, 300 ) 準防 高度(3種)			
	地域要因の 将来予測		中低層の小売店舗、飲食店等が建ち並び成熟した近隣商業地域であり、当面は現在の地域要因が維持されるものと予測する。比較的繁華性が高い祖師谷通り沿いに位置しており、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				1,030,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格				754,000 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商業地域である。需要者は当該圏域に地縁を有する個人または法人投資家、不動産会社、自用の店舗事業者等が想定される。近隣住民等による比較的高い賑わいが形成された近隣商業地域であり、地縁者を中心に底堅い需要が見込まれる一方で、供給は限定的であり、市場は総じて強含みの動きとなっている。需要動機等により差が見られるが、1 0 0 ㎡程度の画地では1億円台前半が中心価格帯となるものと見られる。													
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地は駅前の近隣商業地域に所在しているが、当該地域は個人も需要者となり得る中低層の店舗兼共同住宅等を主体として形成されており、市場においては収益性を踏まえつつも、主として代替競争関係にある他の土地の取引価格との比較の観点から価値判断がなされる傾向が強い。したがって、本件では市場性を的確に反映した比準価格を重視し、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 とし 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	-0.2 +2.8 +22.0 0.0 0.0
	公示価格  1,180,000 円/㎡		[ 104.0 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 125.2 ]	100 100	980,000		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	-1.2 +3.8 -12.0 -2.4 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	-1.2 +3.8 -12.0 -2.4 0.0
	世田谷(都)5-9 前年指定基準地の価格 828,000 円/㎡		[ 104.1 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 88.1 ]	100 100	978,000		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	-1.2 +3.8 -12.0 -2.4 0.0	
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			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。									
	前年標準価格 907,000 円/㎡				[ 地 域 要 因 ] 地域要因に特段の変動はない。駅前商店街に所在しており、店舗立地として高い稀少性が認められるほか、賃貸住宅需要も安定的である。									
	-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 +7.9 % 半年間 %														