

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 谷岡総合鑑定所
世田谷(都) 5 - 13	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 谷岡 勝治
鑑定評価額	283,000,000 円		1㎡当たりの価格	807,000 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]	650,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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		世田谷区上北沢四丁目 1 0 7 7 番 3 外 「上北沢 4 - 2 9 - 2 5」					地積 (㎡)		351 ()		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(2種) (その他)										
	不整形 1:1.2	事務所兼共同住宅 S 6		店舗、事務所、共同住宅 が混在する路線商業地域		北27 m 国道		水道、 ガス、 下水		八幡山470 m		(100,300)										
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 70 m、南 0 m、北 50 m		標準の使用		中層事務所兼共同住宅地															
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、規模		300 ㎡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 7 m 国道		交通 施設		八幡山駅 北東方470 m		法令 規制		近商 (100,300) 防火 高度2種							
	地域要因の将来予測		地域要因に大きな変動は認められず、路線商業地として今後も現状通り推移するものと予測する。																			
(3)最も有効使用の判定		中層事務所兼共同住宅地						(4)対象基準地の 個別的な 要因		形状		-3.0										
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		831,000 円 / ㎡		(4)対象基準地の 個別的な 要因		形状		-3.0										
		収益還元法		収益価格		570,000 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、世田谷区内及び隣接区の幹線道路及び準幹線道路沿いの店舗併用共同住宅を中心とした路線商業地域。需要者は、同一需給圏内の投資を目的とする個人や法人の投資家、自用を目的とする個人や法人、マンション開発を目的とするマンションデベロッパー等になる。稼働中で遵法性があり築浅の投資物件やマンション素地となる土地の取引は堅調である。土地の相場は坪当たり 2 7 0 万円から 2 9 0 万円前後で推移。																				
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		取引事例は、近隣地域・類似地域等において幹線道路沿い等の信頼性のある取引事例を収集し採用したもので、比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。対象地周辺は賃貸マンションも多く居住用の賃貸需要もあるが店舗等の賃貸需要はやや弱い地域。また実需の取引も多い地域である。したがって比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。																				
(8) 公規価 示準格 価と 格し 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		標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他		0.0 0.0 0.0 +1.0 0.0 0.0		地 域 要 因 行政 その他		0.0 +1.5 -4.0 0.0 0.0	
	標準地番号 世田谷 5 - 28		[103.3] 100		100 [101.0]		100 [97.4]		[97.0] 100		807,000											
(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		標準 街路 交通 環境 画地 行政 その他				地 域 要 因 行政 その他			
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100		100 []		100 []		[] 100													
(10) 対年 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 750,000 円 / ㎡				価 格 変 動 形 成 要 因 の		(一般的 要因)		公共投資は横ばい。設備投資は緩増加。個人消費は緩増加。住宅投資は弱めの動き。金融環境は緩増状態。雇用・所得環境は緩改善。													
	- 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						(地域 要因)		地域要因に大きな変動は認められず、路線商業地として今後も現状通り推移するものと予測する。													
	代表標準地 標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)		個別的な要因に変動はない。													
	公示価格 円 / ㎡																					
変動率 年間 +7.6 % 半年間 %																						