

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	進藤不動産鑑定士事務所
世田谷（都） 5 - 14	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 進藤 俊二
鑑定評価額	106,000,000 円		1㎡当たりの価格	1,070,000 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]	810,000 円／㎡
(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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		世田谷区赤堤四丁目 5 3 2 番 4 「赤堤 4－4 8－5」				②地積 (㎡)	99 ()	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)		
	1 : 3	店舗兼住宅 S 4	小売店舗、飲食店が建ち並ぶ商業地域	南東 5. 5 m 区道	水道、ガス、下水	下高井戸 100 m	(90, 300)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 30 m、北 20 m			②標準的使用	3 階建程度の店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等		間口 約 6 m、奥行 約 16. 5 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	5. 5 m 区道	交通施設	下高井戸駅 西方 100 m	法令規制	近商 (90, 300) 準防高度 (3種)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、下高井戸駅周辺の駅前商店街に位置し、現在は中低層の店舗付住宅、店舗兼共同住宅等の利用が多い。地域要因に特段の変動等はなく、こししばらくは現状の利用形態で推移すると思われる。							
(3) 最有効使用の判定	3 階建程度の店舗兼共同住宅地					(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, 140, 000 円／㎡						
	収益還元法		収益価格 904, 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、京王線をはじめ区内、及び隣接区等の店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ既存商業地域である。飲食・小売店舗等が連なるが、近隣居住者を対象として商圏はさほど広くない。主たる需要者は自己利用目的の法人・個人、また店舗兼共同住宅等の運用目的も見られる。駅周辺の商業地で希少性が高く、地価は堅調に推移している。取引価格は立地、画地条件等により個別的に形成され価格帯に幅があるが、土地 3 0 坪で 1 億円台と把握される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅周辺の既存商業地に位置し、飲食・小売店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶなか投資目的の取引需要もあるが、自己利用目的も比較的多く見られる。収益価格は、理論的な価格が試算された。比準価格は、類似性の高い取引事例から試算され、信頼性が高い。本件では地域特性、対象基準地の特性等から市場実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、類似性のある公示地及び指定基準地との検討を踏まえ、表記の通り鑑定評価額を決定した。								
(8) 公規価と格しをた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 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 街路 0. 0	地 街路 0. 0
	標準地番号 世田谷 5－29							準 交通 0. 0	域 交通 0. 0
(9) 指か定ら基の準検地討	公示価格 928, 000 円／㎡	[103. 5] 100	100 [100. 0]	100 [90. 0]	[100. 0] 100	1, 070, 000	化 環境 0. 0	要 環境 -10. 0	
							補 画地 0. 0	因 行政 0. 0	
							正 行政 0. 0	その他 0. 0	
							その他 0. 0		
(10) 対年象標の基準価討地格の等前か	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	標準 街路 0. 0	地 街路 -1. 0
	前年指定基準地の価格 828, 000 円／㎡	[104. 1] 100	100 [100. 0]	100 [80. 5]	[100. 0] 100	1, 070, 000		準 交通 0. 0	域 交通 0. 0
								化 環境 0. 0	要 環境 -17. 0
								補 画地 0. 0	因 行政 -2. 0
景気は緩やかな回復傾向にあるなか、金利動向等が懸念される。区内の不動産需要は根強く、不動産取引は堅調に推移している。									
地域要因に大きな変動等はない。供給が限定的な駅周辺商業地に位置し、その希少性から引き合いは強く、地価は堅調に推移している。									
個別的要因に変動はない。									
②変動率		年間 +9. 6 %	半年間 %						