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　４日提出
世田谷(都)　５－１　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	天田不動産鑑定事務所
世田谷(都)　５－１	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　　天田雄一郎

鑑定評価額	413,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,950,000 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]	2,100,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	世田谷区三軒茶屋二丁目１７６番１２ 「三軒茶屋２－１７－７」				②地積 (㎡)	140 ( )	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		商業 (80,600) 防火 （その他） (100,600)
	1：1.5	店舗兼共同住宅 ＲＣ 11F 1B	店舗事務所ビル、マンションが建ち並ぶ商業地域	北18 m 都道、背面道	水道、ガス、下水	三軒茶屋390 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　90ｍ、西　20ｍ、南　0ｍ、北　40ｍ			②標準的使用	高層店舗兼共同住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、　奥行　約　15 m、　規模　150 ㎡程度、　形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	世田谷通り沿いの普通商業地域	街路	１８m都道	交通施設	三軒茶屋駅西方390 m	法令規制	商業 (100,600) 防火
	⑤地域要因の将来予測	三軒茶屋駅近くのマンション等が多い商業地域で、高容積率を活かし、低層建物の高層化が進展するものと予測される。好立地から地価は堅調に推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	高層店舗兼共同住宅地		(4)対象基準地の個別的要因	二方路 +2.0 セットバック -1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 3,200,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格 2,690,000 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	同一需給圏は区内及び周辺区を含む駅接近性に優れる商業地域である。世田谷通りに面し、高容積率を活かした中高層の店舗兼共同住宅、マンション等が建ち並ぶ。主たる需要者は賃貸マンション経営の投資法人、不動産業者等、規模が纏まればマンション開発業者も考えられる。三軒茶屋駅に近く利便性も良好なことから希少性が高く、需要は堅調である。土地単体の取引はほとんどなく、画地規模もまちまちで、市場の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	比準価格は、同一需給圏内の類似地域において実際に取引された取引事例を採用しており、市場性を反映し、信頼性が高い。収益価格は三軒茶屋駅に近く、高容積率を背景とする収益性が反映された価格形成がなされているものと考えられ、規範性が高い。本件においては、比準価格と収益価格を相互に関連付け、周辺標準地との均衡に留意し、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	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 世田谷　５－３	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	地域要因の比較 街路 -1.0 交通 +6.0 環境 +38.0 行政 -5.0 その他 0.0
	公示価格 3,750,000 円／㎡	[107.1]／100	100／[100.0]	100／[137.6]	[101.0]／100	2,950,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	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	標準化補正 街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因の比較 街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(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 2,580,000 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 +14.3 %　半年間 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因	景気は、雇用・所得環境の改善や各種政策効果で緩やかに回復しているが、中東情勢、金融資本市場の変動等の影響に注意を要する。
			地域要因	繁華性は低いが利便性良好な商業地域。高容積率を活かし、店舗兼共同住宅地として需要は旺盛で、地価は上昇が継続している。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。