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　3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	214,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,060,000 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]	800,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15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	世田谷区代田五丁目８８４番１内「代田５－２９－７」				②地積(㎡)	202 ( )	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) 防火 高度(3種)
1:1.5	事務所兼共同住宅 ＲＣ3	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

①範囲	東　20　m、西　0　m、南　35　m、北　10　m	②標準的使用	中低層事務所兼共同住宅地
③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		

④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	２５m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
⑤地域要因の将来予測	小売店舗、共同住宅等が建ち並ぶ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	1,110,000 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、収益価格を比較考量して、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)公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳			地域要因	
世田谷5-24						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
公示価格	[104.2]	100	100	[100.0]	1,060,000		交通	0.0		交通 -2.6
931,000 円/㎡	100	[101.0]	[90.6]	100			環境	0.0		環境 -7.0
							画地	+1.0		行政 0.0
							行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(9)指定基準地からの検討

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			地域要因	
世田谷(都)5-9						標準化補正	街路	0.0		街路 -6.8
前年指定基準地の価格	[107.0]	100	100	[100.0]	1,060,000		交通	0.0		交通 -1.0
862,000 円/㎡	100	[100.0]	[87.4]	100			環境	0.0		環境 -3.0
							画地	0.0		行政 -2.4
							行政	0.0		その他 0.0
							その他	0.0		

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　968,000 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　+9.5 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 中東情勢の影響、金利動向等には留意を要するが、概ね良好な資金調達環境が続く中、投資市場は引き続き堅調に推移している。

[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。