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)　５－３　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	すずき不動産鑑定
世田谷(都)　５－３	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　　鈴木　真紀

鑑定評価額	1,460,000,000 円	１㎡当たりの価格	3,600,000 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]	2,770,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 １日	(５)価格の種別	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	世田谷区玉川二丁目１５１６番１「玉川２－２４－６」				②地積（㎡）	406 ( )	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 (80,500) 防火 （その他） 風致地区 (77,425)
	1：3	店舗、事務所兼共同住宅 ＳＲＣ ９	中高層の店舗、事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	西26 m 国道	水道、ガス、下水	二子玉川180 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　36ｍ、西　0ｍ、南　15ｍ、北　50ｍ				②標準的使用	中高層店舗付事務所地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　36 m、規模　400 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２６m国道	交通施設	二子玉川駅　北方180 m	法令規制	商業 (77,425) 防火 風致地区
	⑤地域要因の将来予測	二子玉川駅に近く大型店舗や店舗兼事務所ビル等が建ち並ぶ繁華性の高い商業地域で、以後も同様の環境を維持し、地価は当面上昇基調で推移するものと予測する。						

(3)最有効使用の判定	中高層店舗付事務所地			(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	3,830,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	3,010,000 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、世田谷区及び周辺区の商業地域等である。主な需要者は、店舗ビル賃貸業を目的とする不動産業者や投資法人、自社利用目的の企業等である。二子玉川駅に近い商業地域は繁華性に優れておりテナントの出店ニーズは高く土地需要は底堅い。取引の中心価格帯は規模や画地条件、買主の属性等により土地建物総額で数億円から数十億円程度と幅広く、稀少性から相場と乖離した高額成約も想定される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は広域的に収集した複数取引事例を比準し求めた市場性を反映した価格である。収益価格は収益物件を賃貸することを想定し求めたもので、近隣地域は投資採算性重視の取引が多く収益価格の信頼性は高い。一方の比準価格についても主に収益目的取引の複数事例から求めており、市場性と収益性の双方を兼ね備えた価格と判断できる。よって比準価格をやや重視し収益価格を関連づけ周辺公示地との検討も踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(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 － 20	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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.9 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -5.0 域 交通 0.0 要 環境 -39.0 因 行政 -6.0 その他 0.0
	公示価格 1,920,000 円／㎡	[105.0] / 100	100 / [102.9]	100 / [54.5]	[100.0] / 100	3,590,000			
(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 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 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 3,240,000 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 +11.1 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因） 景気は緩やかに回復しており区内人口は微増傾向で推移し地価も上昇している。今後は金利や物価、中東情勢等の影響が懸念される。 （地域要因） 玉川高島屋やライズに近く立地条件の優位な商業地域で地域要因に大きな変動はない。旺盛な需要を背景に地価は上昇している。 （個別的要因） 一部に近隣商業地域を含むが地域における標準的な画地で、個別的要因に特段の変動はない。