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)　５－４　　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 門井不動産鑑定調査事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 世田谷(都)　５－４ | 東京都 | 区部第７ | 氏名 | 不動産鑑定士　　門井　明美 |

| 鑑定評価額 | 76,600,000 円 | １㎡当たりの価格 | 861,000 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] | 680,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和 ８年 ６月 20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 | 世田谷区桜三丁目４０９番１５外「桜３－７－１３」 | | | | ②地積(㎡) | 89 ( ) | 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種最高31m) 高度(最低7m) （その他） (100,300) |
| | 1.2：1 | 店舗兼共同住宅 Ｓ 4 | 店舗、共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域 | 北15 m 都道 | 水道、ガス、下水 | 上町950 m | | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　80ｍ、西　30ｍ、南　10ｍ、北　30ｍ | ②標準的使用 | 中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　9 m、規模　90 ㎡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：１５m都道 | 交通施設：上町駅南西方950 m |
| | | 法令規制：近商 (100,300) 防火 高度(3種最高31m) 高度(最低7m) | | |
| | ⑤地域要因の将来予測 | 世田谷通り沿いに店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ路線商業地域として熟成しており、地域要因に大きな変化は見られず、当面は現状のまま推移していくものと予測する。 | | |

| (3)最有効使用の判定 | 中層店舗兼共同住宅地 | (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 | 894,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 602,000 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の幹線道路及びそれに接続する準幹線道路沿いの路線商業地域等である。主たる需要者は区内で事業を経営する個人や法人、不動産業者、投資家等である。最寄駅からやや距離があり、商圏が限られるが、需要は安定的である。取引価格帯は規模、目的により異なるが概ね９０㎡程度の更地で８千万円程度、複合不動産の総額は建物等により個別的である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は幹線・準幹線道路沿いの取引事例から試算しており、実証的で規範性の高い価格が求められた。収益価格は賃料水準、空室率等を考慮した収益性を反映した価格であるが、最寄駅までやや距離があり、テナント需要が限定的であること等から相対的に低位に求められた。したがって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地、周辺公示地を規準とした価格との検討も踏まえ、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 － 21 | 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 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 895,000 円／㎡ | [104.5]／100 | 100／[103.0] | 100／[105.6] | [100.0]／100 | 860,000 | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -1.0 |
| | | | | | | | | 交通 | 0.0 | | 交通 | +3.0 |
| | | | | | | | | 環境 | 0.0 | | 環境 | +9.0 |
| | | | | | | | | 画地 | +3.0 | | 行政 | -5.0 |
| | | | | | | | | 行政 | 0.0 | | その他 | 0.0 |
| | | | | | | | | その他 | 0.0 | | | |

| (9)指か定ら基の準検地討 | 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 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 862,000 円／㎡ | [107.0]／100 | 100／[100.0] | 100／[107.1] | [100.0]／100 | 861,000 | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -8.0 |
| | | | | | | | | 交通 | 0.0 | | 交通 | +11.0 |
| | | | | | | | | 環境 | 0.0 | | 環境 | +7.0 |
| | | | | | | | | 画地 | 0.0 | | 行政 | -2.0 |
| | | | | | | | | 行政 | 0.0 | | その他 | 0.0 |
| | | | | | | | | その他 | 0.0 | | | |

| (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 807,000 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 +6.7 % 半年間 % | ③価格形成要因の変動状況 | （一般的要因） | 飲食店舗の需要は立地条件の影響が強く、駅に近い店舗や住宅の空室率は低くなっている。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | （地域要因） | 店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域で、地域要因に特段の変化はない。商圏が狭いこと等から、地価はやや上昇程度となっている。 |
| | | | （個別的要因） | 個別的要因に変化はない。 |