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)5-7　　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)5-7	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　　高橋　悟郎

鑑定評価額	103,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,050,000 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]	810,000 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	世田谷区祖師谷一丁目１３１番１５「祖師谷１－１１－１１」				②地積(㎡)	98 ( )	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)
1:3.5	店舗兼共同住宅 ＲＣ3	中低層の小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ商業地域	西5.4m区道	水道、ガス、下水	祖師ヶ谷大蔵 280m		(その他) (90, 300)

(2)近隣地域

①範囲	東　0　m、西　30　m、南　80　m、北　30　m	②標準的使用	中低層店舗兼共同住宅地
③標準的画地の形状等	間口 約　5.5 m、奥行 約　18.0 m、規模　100 ㎡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	５．４m区道	交通施設	祖師ヶ谷大蔵駅 北方280m	法令規制	近商 (90, 300) 準防 高度(3種)
⑤地域要因の将来予測	中低層の小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ成熟した近隣商業地域であり、当面は現在の地域要因が維持されるものと予測する。比較的繁華性が高い祖師谷通り沿いに位置しており、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	1,090,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	834,000 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商業地域である。需要者は当該圏域に地縁を有する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。近隣住民等による比較的高い賑わいが形成された近隣商業地域であり、地縁者を中心に底堅い需要が見込まれる一方で、供給は限定的であり、市場は総じて強含みの動きとなっている。需要動機等により差が見られるが、１００㎡程度の画地では１億円台前半が中心価格帯となるものと見られる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は駅前の近隣商業地域に所在しているが、当該地域は個人も需要者となり得る中低層の店舗兼共同住宅等を主体として形成されており、市場においては収益性を踏まえつつも、主として代替競争関係にある他の土地の取引価格との比較の観点から価値判断がなされる傾向が強い。したがって、本件では市場性を的確に反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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5-17						標準化補正	街路	0.0		街路 -0.2
公示価格	[104.2] / 100	100 / [100.0]	100 / [127.2]	[100.0] / 100	1,050,000		交通	0.0		交通 +2.8
1,280,000 円/㎡							環境	0.0		環境 +24.0
							画地	0.0		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 -1.2
前年指定基準地の価格	[107.0] / 100	100 / [100.0]	100 / [88.1]	[100.0] / 100	1,050,000		交通	0.0		交通 +3.8
862,000 円/㎡							環境	0.0		環境 -12.0
							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　979,000 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　+7.3 %　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。駅前商店街に所在しており、店舗立地として高い稀少性が認められるほか、賃貸住宅需要も安定的である。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。