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 － ８　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	イーアイシー　コンサルティング
世田谷(都)　５ － ８	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　　在間　浩二

鑑定評価額	966,000,000 円	１㎡当たりの価格	2,610,000 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]	1,900,000 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	世田谷区北沢二丁目２９４番１「北沢２－４－１０」				②地積（㎡）	370 ( )	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） 地区計画等 (100,500)
	1：1.2	店舗兼住宅 Ｓ 4	店舗、事務所が建ち並ぶ商業地域	東11 m 区道	水道、ガス、下水	下北沢210 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　0ｍ、西　20ｍ、南　30ｍ、北　10ｍ				②標準的使用	中層店舗兼事務所地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　16.5 m、　奥行　約　21 m、　規模　350 ㎡程度、　形状 長方形							
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	１１m区道	交通施設	下北沢駅南東方210 m	法令規制	商業 (100,500) 防火 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中層店舗兼事務所を中心とする商業地域である。地域要因に特段の変動はないが、今後は店舗兼共同住宅が増加するものと予測される。							

(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	2,750,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	2,130,000	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	同一需給圏は主として世田谷区及び周辺区における、最寄り駅に近く繁華性が高い商業地域。主な需要者は開発素地を求める事業法人や投資目的の法人・個人又は不動産投資信託等である。鉄道地下化に伴う線路跡地や駅前広場の再開発が注目を集めており、供給が限られることから希少性が認められる。中心価格帯は標準的画地規模の土地で１０億円前後となるが、商業地においては土地建物一体での取引が多く収益性等により価格帯は広くなる傾向にある。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は規範性の高い取引事例に基づいて求めたものであり、市場の実態を反映し説得力を有する。一方、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であり、収益性が重視される商業地においては高い規範性を有する。従って、本件においては、市場性を反映した比準価格と収益性を反映する収益価格を相互に関連付け、他の基準地との均衡も考慮したうえ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 － 10	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		
	公示価格 2,070,000 円／㎡	[105.6] / 100	100 / [100.0]	100 / [83.9]	[100.0] / 100	2,610,000		標準	街路 0.0		地域	街路 -6.0
									交通 0.0			交通 0.0
								化	環境 0.0		要因	環境 -3.0
								補正	画地 0.0			行政 -8.0
									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 －	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		
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			標準	街路		地域	街路
									交通			交通
								化	環境		要因	環境
								補正	画地			行政
									行政			その他
									その他			

(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 2,360,000 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 +10.6 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	景気は緩やかな回復傾向にあり、地価は引き続き上昇傾向にあるが、物価や金利上昇の影響により上昇幅の拡大は止まりつつある。
			地域要因	最寄駅から近い既存の成熟した商業地であり、地域要因に特段の変動は見られない。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。