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 － 11　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中雅之不動産鑑定事務所
世田谷(都)　５ － 11	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　　田中　雅之

鑑定評価額	330,000,000 円	１㎡当たりの価格	985,000 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]	760,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 24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	世田谷区世田谷三丁目８２３番５「世田谷３－１－６」				②地積（㎡）	335 ( )	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 高度地区3種最高31m 高度地区最低7m （その他） (100,300)
	1：1.5	店舗、事務所兼共同住宅 ＲＣ 5F 1B	中低層の店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	南18 m 都道	水道、ガス、下水	世田谷220 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　100ｍ、西　100ｍ、南　0ｍ、北　25ｍ	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　16 m、奥行　約　21 m、規模　336 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：１８m都道　交通施設：世田谷駅　南方220 m　法令規制：近商 (100,300) 防火 高度地区3種最高31m 高度地区最低7m		
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は、路線沿いの近隣商業地域で、中層店舗、事務所兼共同住宅を中心とするが、規模的にまとまれば中高層ビルが増えていくと予測される。		

(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	1,030,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	781,000 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	同一需給圏は東急世田谷線駅周辺及び幹線道路沿道沿いの商業地域で、店舗兼共同住宅が中心の近隣商店街が多い。需要者は店舗兼居宅を目的とする自営業者及び個人投資家が中心である。商況は停滞しており、店舗としての需要は賃貸も含めやや低迷している。しかし、居宅の需要は堅調であり、収益物件としての店舗兼共同住宅に対する投資需要は旺盛である。取引される価格帯はまちまちで、需要の中心となる価格帯は見出せない状況である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法では対象基準地と代替関係にある商業地の事例を中心に収集し比準した。採用した取引事例について時点修正・要因比較等は適正になされており信頼性は高いものと判断される。収益還元法では土地残余法を適用した。比準価格を重視し、対象基準地が収益性を重視すべき商業地域に存することも考慮して収益価格を関連づけるのが妥当と判断した。さらに、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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 － 12	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	
	公示価格 947,000 円／㎡	[103.6]/100	100/[100.0]	100/[99.6]	[100.0]/100	985,000	標準化補正	街路	0.0	街路	-7.0
								交通	0.0	交通	+4.0
								環境	0.0	環境	+3.0
								画地	0.0	行政	0.0
							正	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			地域要因	
	前年指定基準地の価格 862,000 円／㎡	[107.0]/100	100/[100.0]	100/[93.8]	[100.0]/100	983,000	標準化補正	街路	0.0	街路	-8.0
								交通	0.0	交通	+3.0
								環境	0.0	環境	+1.0
								画地	0.0	行政	-2.0
							正	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 923,000 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価格変動形成要因の	一般的要因	景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢の影響を注視する必要がある。世田谷区の人口は微増傾向にある。
			地域要因	地域要因の変動は見られないが、経済情勢を反映して当該地域の地価は、商業地としての需要が堅調で、上昇傾向にある。
			個別的要因	個別的要因の変動は認められない。