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 － 14　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	進藤不動産鑑定士事務所
世田谷(都)　５ － 14	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　　進藤　俊二

鑑定評価額	116,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,170,000 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]	900,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22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	世田谷区赤堤四丁目５３２番４「赤堤４－４８－５」				②地積(㎡)	99 ( )	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) （その他） 地区計画等(90,300)
	1：3	店舗兼住宅 Ｓ 4	小売店舗、飲食店が建ち並ぶ商業地域	南東5.5 m 区道	水道、ガス、下水	下高井戸100 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	３階建程度の店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　6 m、奥行　約　16.5 m、規模　100 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：５．５m区道　交通施設：下高井戸駅　西方100 m　法令規制：近商(90,300)、準防高度(3種)、地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、下高井戸駅周辺の駅前商店街に位置し、現在は中低層の店舗付住宅、店舗兼共同住宅等の利用が多い。地域要因に特段の変動等はなく、ここしばらくは現状の利用形態で推移すると思われる。		

(3)最有効使用の判定	３階建程度の店舗兼共同住宅地	(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	1,270,000	円／㎡
収益還元法	収益価格	1,010,000	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、京王線をはじめ区内、及び隣接区等の店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ既存商業地域である。飲食・小売店舗等が連なるが、近隣居住者を対象として商圏はさほど広範ではない。主たる需要者は自己利用目的の法人・個人、また店舗兼共同住宅等の運用目的も見られる。駅周辺の商業地で稀少性が高く、地価は引き続き堅調に推移している。取引価格は立地、画地条件等により個別的に形成され価格帯に幅があるが、土地３０坪で１億円台と把握される。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅周辺の既存商業地に位置し、飲食・小売店舗、店舗併用住宅等が建ち並ぶなか投資目的の取引需要もあるが、自己利用目的も比較的多く見られる。収益価格は、理論的な価格が試算された。比準価格は、類似性の高い取引事例から試算され、信頼性が高い。本件では地域特性、対象基準地の特性等から市場実態を反映した比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、類似性のある公示地及び指定基準地との検討を踏まえ、表記の通り鑑定評価額を決定した。

(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 － 29	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 1,010,000 円／㎡	[104.2]／100	100／[100.0]	100／[90.0]	[100.0]／100	1,170,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	-10.0
								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／[79.6]	[100.0]／100	1,160,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	-1.0
								交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	-18.0
								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　1,070,000 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　+9.3 %　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るなか、金利動向や不安定な海外情勢等が懸念されるが、区内の不動産取引は概ね堅調に推移している。
			(地域要因)	地域要因に大きな変動等はない。供給が限定的な駅周辺商業地に位置し、その希少性から引き合いは強く、地価は堅調に推移している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。