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　４日提出
世田谷(都)　５ － 15　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＫＡＮＴＥＩ
世田谷(都)　５ － 15	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　　柘植　大徳

鑑定評価額	238,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,080,000 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]	780,000 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	世田谷区野沢四丁目２５５番２７「野沢４－１７－７」				②地積(㎡)	220 ( )	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) （その他） 地区計画等(100,300)
	1：1.2	店舗兼共同住宅 ＳＲＣ 7F 1B	店舗、共同住宅等が混在する路線商業地域	北東25 m 都道、北西側道	水道、ガス、下水	駒沢大学550 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　20ｍ、北　0ｍ		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　13.5 m、　奥行　約　16 m、　規模　220 ㎡程度、　形状　長方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	２５m都道	交通施設	駒沢大学駅　東方550 m	法令規制	近商(100,300) 防火 高度(3種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	「三軒茶屋」駅から少し距離はあるが、同駅の駅勢圏内に存する環七通り沿いの路線商業地域であり、地域要因に特段の変動もないことから現状のまま推移すると予測する。地価は需給関係等から基調的な上昇と予測。					

(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	角地　+3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,130,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	804,000 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及び隣接区に所在する幹線・準幹線道路沿いの商業地域。主たる需要者層は投資・事業目的の各種法人、マンション開発業者等が想定される。最寄り駅は「駒沢大学」駅が徒歩７分と近いが、区内の商業中心地である「三軒茶屋」駅勢圏内に存し、容積率の観点から土地の高度利用が見込める等、稀少性を有する商業地であり、需給関係等から地価は一段と上昇。市場での中心価格帯は多様な需要が見込まれ、立地・規模等により様々で把握が困難。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	同一需給圏と判断される幹線・準幹線道路沿いの商業地域に存する取引事例より試算された比準価格は実証的であり、取引市場の実態を反映している。収益価格は店舗、マンション等が混在する地域特性を考慮し、中層店舗兼共同住宅の賃貸稼働を想定したが、１階店舗テナント需要がやや限定的であること等から相対的に低位に試算された。よって、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、指定基準地等との価格検討を踏まえ、上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	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							
	世田谷　５ － 15							標準	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	公示価格	[104.2]	100	100	[103.0]	1,080,000			交通	0.0		交通	+1.0
	1,620,000 円／㎡	100	[100.0]	[161.1]	100			化	環境	0.0		環境	+45.0
								補正	画地	0.0		行政	+10.0
									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							
	世田谷(都)　５ － 10							標準	街路	0.0	地域要因	街路	-2.0
	前年指定基準地の価格	[107.6]	100	100	[103.0]	1,080,000			交通	0.0		交通	+5.0
	1,190,000 円／㎡	100	[100.0]	[122.5]	100			化	環境	0.0		環境	+19.0
								補正	画地	0.0		行政	0.0
									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 993,000 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 +8.8 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	食料品を中心とした生活必需品の物価上昇の影響により実質所得が伸び悩み個人消費が低迷している。区内人口は概ね横這い傾向で推移。
			(地域要因)	土地の高度利用が見込める「三軒茶屋」駅勢圏内の路線商業地域で、需給関係等から地価は上昇幅が拡大。地域要因の変動は特にない。
			(個別的要因)	個別的要因の変動はない。