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)　－ 15　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 石原不動産鑑定士事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 世田谷(都)　－ 15 | 東京都 | 区部第７ | 氏名 | 不動産鑑定士　石原　伸彦 |

| 鑑定評価額 | 94,600,000 円 | １㎡当たりの価格 | 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 １日 | (６)路線価 | [令和 ８年1月] | 490,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和 ８年 ６月 23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 | 世田谷区上北沢一丁目８１１番３外「上北沢１－３１－１１」 | ②地積（㎡） | 155 （　　） | 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 | １中専 (60,200) 準防 高度(2種最高19m) （その他） (70,200) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1：1.5 | 住宅 W 2 | 一般住宅、アパートが建ち並ぶ住宅地域 | 西6 m 区道 | 水道、ガス、下水 | 上北沢700 m | |

**(2) 近隣地域**

| ①範囲 | 東　50ｍ、西　0ｍ、南　40ｍ、北　25ｍ | ②標準的使用 | 低層住宅地 |
|---|---|---|---|
| ③標準的画地の形状等 | 間口　約　10 m、奥行　約　15 m、規模　150 ㎡程度、形状 長方形 | | |

| ④地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位北６m区道 | 交通施設 | 上北沢駅　南方700 m | 法令規制 | １中専 (70,200) 準防 高度(2種最高19m) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⑤地域要因の将来予測 | 近隣地域は低層住宅地として熟成しており、地域要因に特段の変化はみられないことから、今後とも現状を維持すると予測する。今後の地価水準は当面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 | 低層住宅地 | (4)対象基準地の個別的要因 | 方位　+2.0 |
|---|---|---|---|

**(5) 鑑定評価の手法の適用**

| 取引事例比較法 | 比準価格 | 629,000 円／㎡ |
|---|---|---|
| 収益還元法 | 収益価格 | 352,000 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北部の戸建住宅地域を中心とする圏域であり、需要者の中心は区内居住者であるが、区外からの転入者も比較的多くみられる。供給は建売住宅や中古住宅が中心であり、交通利便性や住環境が概ね良好であることから、需要は堅調に推移し価格は上昇傾向にある。建売住宅は総額１億円前後、中古住宅は総額８，０００万円前後の物件が、需要の中心であるとみられる。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 比準価格は上北沢・桜上水地区に所在する事例により適切に試算された。一方で収益価格は低層共同住宅を想定したが、基準地の画地規模及び容積率では投資採算性に見合う賃貸用建物が建設できないなど需要者は収益性よりも住宅地としての快適性を重視して価格決定する傾向が強いため相対的信頼性は劣る。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、公示価格を規準とした価格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 | | | ⑦内訳 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 世田谷　－ 88 | | | | | | 標準 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 -1.0 |
| 公示価格 687,000 円／㎡ | [102.6]／100 | 100／[102.0] | 100／[115.4] | [102.0]／100 | 611,000 | 準化 | 交通 | 0.0 | | 交通 +4.0 |
| | | | | | | 補正 | 環境 | 0.0 | | 環境 +18.0 |
| | | | | | | | 画地 | +2.0 | | 行政 -5.0 |
| | | | | | | 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 | 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 | | | ⑦内訳 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 世田谷(都)　－ 1 | | | | | | 標準 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 0.0 |
| 前年指定基準地の価格 771,000 円／㎡ | [105.7]／100 | 100／[100.0] | 100／[136.3] | [102.0]／100 | 610,000 | 準化 | 交通 | 0.0 | | 交通 +4.0 |
| | | | | | | 補正 | 環境 | 0.0 | | 環境 +38.0 |
| | | | | | | | 画地 | 0.0 | | 行政 -5.0 |
| | | | | | | 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　583,000 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　+4.6 %　半年間　%

**③価変格動形状成要因の**

| 一般的要因 | 世田谷区の人口は微増傾向、新設住宅着工戸数は減少傾向で推移している。 |
|---|---|
| 地域要因 | 戸建住宅地域であり住環境等に特に変動はみられない。土地需要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。 |