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)　－ 32　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	アリビオアセットアドバイザーズ㈱
世田谷(都)　－ 32	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　阿部　章

鑑定評価額	68,300,000 円	１㎡当たりの価格	670,000 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]	530,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 25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	世田谷区砧三丁目１９７番３８「砧３－３３－３６」				②地積（㎡）	102 ( )	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低専 (50,100) 準防 高度地区1種 （その他） (60,100)
	1：1.2	住宅 W 2	低層一般住宅の建ち並ぶ住宅地域	東4.4 m 区道	水道、ガス、下水	祖師ヶ谷大蔵780 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　11ｍ、南　15ｍ、北　40ｍ				②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　9.3 m、奥行　約　11 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	基準方位北、４．４m区道	交通施設	祖師ケ谷大蔵駅　南方 780 m	法令規制 １低専 (60,100) 準防 高度地区1種
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、低層一般住宅が建ち並ぶ住宅地域として熟成し地域要因に大きな変化はなく、当面は現状のまま推移するものと把握される。地価水準は、引き続き強含み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	689,000 円／㎡				
		収益還元法	収益価格	434,000 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、世田谷区及び隣接市区の駅徒歩圏の住宅地域である。需要者の中心は前記地域の居住者であるが、圏域外からの転入者もみられ、中規模以上の画地には不動産開発業者や収益物件建築目的の投資家も参入する。住環境は良好で通勤利便性も高く、住宅地需要は堅調である。市場の中心価格帯は、土地は６０００～８０００万円程度である。中規模以上の画地を分割して再販された新築戸建住宅では、総額７０００～９０００万円程度のものが多い。						
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は実際の取引に基づいた価格で、市場を反映し説得力が高い。収益価格は収益性に着目した価格であるが、住宅地においては土地の経済価値に見合った賃料を確保できず低位に試算される傾向がある。また、戸建需要者は収益性より取引相場に着目する傾向がある。本件では、比準価格は規範性の高い取引事例から試算され説得力が高い。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連付け、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	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 － 35						標準	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
	公示価格 788,000 円／㎡	[103.0]／100	100／[104.0]	100／[119.6]	[102.0]／100	666,000		交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+15.0
							補正	画地	+4.0		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	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) － 36						標準	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
	前年指定基準地の価格 707,000 円／㎡	[106.4]／100	100／[100.0]	100／[114.6]	[102.0]／100	670,000		交通	0.0		交通	+5.0
								環境	0.0		環境	+6.0
							補正	画地	0.0		行政	+3.0
								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 632,000 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 +6.0 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	一般的要因	景気は企業業績・個人消費とも好調で不動産需要は底堅い。しかし、今後は金利や物価上昇の影響が懸念される。
			地域要因	地域要因に特段の変動はない。住宅地として環境が良く、駅から徒歩圏内の住宅地需要は底堅く、地価は強含み傾向にある。
			個別的要因	個別的要因に変動はない。