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)　－ 38　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あおいアセットコンサルティング株式会社
世田谷(都)　－ 38	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　芳倉　仁

鑑定評価額	120,000,000 円	１㎡当たりの価格	564,000 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]	430,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月　10日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	世田谷区北烏山一丁目９２０番６「北烏山１－３７－３」			②地積（㎡）	213 (　　)	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(1種) （その他） 地区計画等 (40,80)
	1：1.2	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南東4 m 区道	水道、ガス、下水	芦花公園700 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50 m、西　40 m、南　50 m、北　40 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　16 m、規模　210 ㎡程度、形状 長方形						
	④地域的特性	特記事項	特になし	街路	基準方位北、４m 区道	交通施設	芦花公園駅北方700 m	法令規制 １低専 (40,80) 準防 高度(1種) 地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	良好な居住環境の低層住宅地域である。地域要因に特段の変動は見られず、当面は現状を維持すると推定される						

(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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　581,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　327,000 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、京王線沿線の居住環境の良好な住宅地域である。主たる需要者は世田谷区及び周辺市区に居住する中間所得者層であり、二次取得者も多いことからその需要は底堅い。土地の中心価格帯は、駅距離等の利便性や居住の快適性などにもよるが、標準的な画地規模で１億２千万円前後である。また、これらが細分化された３０坪程度の戸建分譲で８５００万円程度である。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、いずれも基準地に近接した取引事例から求められたものであり、市場の実勢を反映し高い説得力を有する。一方、収益価格は比準価格より低位に試算されたが、本件基準地の市場参加者は自己居住目的としての取得であり、収益性より居住の快適性等を重視する。したがって、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格について比較考量し、指定基準地との均衡に留意のうえ、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 世田谷　－103	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	標　街路 0.0	地　街路 -1.0	
	公示価格 642,000 円／㎡	[103.0]/100	100/[104.0]	100/[117.6]	[104.0]/100	562,000		準　交通 0.0	域　交通 +2.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +12.0	
								補　画地 +4.0	因　行政 +4.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 世田谷(都)　－ 36	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	標　街路 0.0	地　街路 0.0	
	前年指定基準地の価格 707,000 円／㎡	[106.4]/100	100/[100.0]	100/[138.4]	[104.0]/100	565,000		準　交通 0.0	域　交通 +4.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +28.0	
								補　画地 0.0	因　行政 +4.0	
								正　行政 0.0	その他 0.0	
								その他 0.0		

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 537,000 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／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：国内景気は緩やかな回復基調だが中東情勢や建築資材高騰が今後の地価に及ぼす影響に留意が必要。
	②変動率　年間 +5.0 %　半年間 %		地域要因：価格に値頃感があることから、引き続き需要は堅調であり、地価は上昇傾向にある。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。