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)　５－５　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)　５－５	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　阿部　章

鑑定評価額	161,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,100,000 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]	860,000 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
					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	世田谷区奥沢八丁目２３６番１０「奥沢８－３２－１２」			②地積（㎡）	146 (　　)	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 高度地区3種 （その他）
	1：1.5	店舗兼共同住宅 ＲＣ 3F 1B	小売店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	東8 ｍ 区道	水道、ガス、下水	九品仏90 ｍ	(90,300)

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　10ｍ、南　10ｍ、北　20ｍ			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　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	８m区道	交通施設	九品仏駅　南方90 ｍ
		法令規制	近商 (90,300) 準防 高度地区3種				
	⑤地域要因の将来予測	小売店舗、店舗兼共同住宅が建ち並ぶ駅前商店街として熟成しており、地域要因に特段の変化はなく、当面は現状のまま推移するものと予測する。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	中層店舗兼共同住宅地		(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　1,150,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　895,000 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最寄駅から徒歩圏の近隣商業地域である。需要者の中心は、自用目的の個人及び法人、収益物件建築目的の投資家である。駅近の商業地は希少性があり、土地需要は堅調である。市場の需要の中心価格帯は、購入目的が自用目的か投資目的かによって異なる。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は実際の取引事例から求めた価格であり、市場の実態を反映した説得力の高い価格である。他方、収益価格は投資採算の観点から求めた理論的な価格であるが、本件は店舗兼共同住宅を想定したため比準価格より低めに試算される傾向がある。また、対象基準地は駅近で希少性が高い土地であり、自用目的の需要者への売却も想定される。そこで、比準価格を重視して、収益価格を関連付け、指定基準地との検討を踏まえ、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 世田谷　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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標　街路 0.0	地　街路 -2.0	
	公示価格 1,010,000 円／㎡	[104.2]/100	100/[100.0]	100/[96.0]	[100.0]/100	1,100,000		準　交通 0.0	域　交通 -3.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +1.0	
								補　画地 0.0	因　行政 0.0	
								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)　５－10	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 +3.0	
	前年指定基準地の価格 1,190,000 円／㎡	[107.6]/100	100/[100.0]	100/[116.6]	[100.0]/100	1,100,000		準　交通 0.0	域　交通 +2.0	
								化　環境 0.0	要　環境 +11.0	
								補　画地 0.0	因　行政 0.0	
								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　1,020,000 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）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。
	②変動率　年間　+7.8 %　半年間　%		（地域要因）地域要因に特段の変動はない。駅近に位置する希少性故、地価は引き続き強含み傾向にある。
			（個別的要因）個別的要因に変動はない。