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)　５ － 13　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　谷岡総合鑑定所
世田谷(都)　５ － 13	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　　谷岡　勝治

鑑定評価額	304,000,000 円	１㎡当たりの価格	865,000 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]	650,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 19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	世田谷区上北沢四丁目１０７７番３外「上北沢４－２９－２５」			②地積（㎡）	351 ( )	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(2種) （その他） (100,300)
	不整形 1：1.2	事務所兼共同住宅 Ｓ ６	店舗、事務所、共同住宅が混在する路線商業地域	北27 m 国道	水道、ガス、下水	八幡山470 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　70ｍ、南　0ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	中層事務所兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　15 m、奥行　約　20 m、規模　300 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特記すべき事項はない　街路：２７m国道　交通施設：八幡山駅 北東方470 m　法令規制：近商 (100,300) 防火 高度2種		
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に大きな変動は認められず、路線商業地として今後も現状通り推移するものと予測する。		

(3)最有効使用の判定	中層事務所兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	形状　-3.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　891,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　600,000　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、世田谷区内及び隣接区の幹線道路及び準幹線道路沿いの店舗併用共同住宅を中心とした路線商業地域。需要者は、同一需給圏内の投資を目的とする個人や法人の投資家、自用を目的とする個人や法人、マンション開発を目的とするマンションデベロッパー等になる。稼働中で遵法性があり築浅の投資物件やマンション素地となる土地の取引は堅調である。土地の相場は坪当たり２９０万円前後で推移。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例は、近隣地域・類似地域等において幹線道路沿い等の信頼性のある取引事例を収集し採用したもので、比準価格は市場性を反映した実証的な価格である。対象地周辺は賃貸マンションも多く居住用の賃貸需要もあるが店舗等の賃貸需要はやや弱い地域。また実需の取引も多い地域である。したがって比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標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 世田谷　５ － 28	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	標準化補正	地域要因の比較
	公示価格 855,000 円／㎡	[102.4] / 100	100 / [101.0]	100 / [97.4]	[97.0] / 100	863,000		標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +1.5 要 環境 -4.0 因 行政 0.0 その他 0.0
(9)指定基準地の検討	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	標 街路 準 交通 化 環境 補 画地 正 行政 その他	地 街路 域 交通 要 環境 因 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100				

(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 807,000 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 +7.2 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	公共投資は横ばい。設備投資は緩増加。個人消費は底堅い。住宅投資は減少傾向。金融環境は緩和状態。雇用・所得環境は改善傾向。
			（地域要因）	地域要因に大きな変動は認められず、路線商業地として今後も現状通り推移するものと予測する。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。