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 － 16　　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)　５ － 16	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　　芳倉　仁

鑑定評価額	104,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,030,000 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]	820,000 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
(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	世田谷区南烏山六丁目７７６番３「南烏山６－７－１５」				②地積（㎡）	101（　　）	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(3種) （その他） 地区計画等(90,300)
	台形 １：２	店舗 ＳＲＣ ３	飲食、小売店舗、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域	北東4 m 区道	水道、ガス、下水	千歳烏山180 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　５m、西　15m、南　30m、北　15m	②標準的使用	中低層店舗ビルの敷地
	③標準的画地の形状等	間口 約　７m、奥行 約　14 m、規模　100 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特になし　街路：４m区道　交通施設：千歳烏山駅北西180 m　法令規制：近商(90,300) 準防 高度(3種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	中低層の飲食店等が建ち並ぶ、駅に相対的に近い近隣商業地域に所在しており、供給は少なく需要は堅調である。地域要因に大きな変動は見られない。		

(3)最有効使用の判定	中低層店舗ビルの敷地	(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	1,060,000	円／㎡
	収益還元法	収益価格	840,000	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、世田谷区内の駅徒歩圏の商店街や住宅地域に隣接する近隣商業地域である。需要者は自己の事業を行う事業者であるが、賃貸収益の獲得を目的とする投資家も一部見られる。繁華性は普通程度であるが旧来の駅前商店街に位置しており土地供給は少なく需要は底堅い。土地の中心価格帯は、駅距離や街路条件、繁華性などにもよるが、標準的な画地規模で１億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅近の近隣商業地域であり自用と賃貸のいずれも見られるが、土地価格に見合う収益が確保できず収益価格は低位に試算された。一方、比準価格は同一需給圏内の類似地域等の取引事例を比準して求めたものであり、価格時点より１年以内の事例のみを採用することにより、市場実態を反映した信頼性の高い価格が試算された。よって比準価格をやや重視し収益価格を関連付け、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　５ － 13	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					
	公示価格 1,750,000 円／㎡	[102.0]／100	100／[100.0]	100／[172.8]	[100.0]／100	1,030,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	+8.0
								交通	0.0		交通	+1.0
								環境	0.0		環境	+44.0
								画地	0.0		行政	+10.0
								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 世田谷(都)　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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳					
	前年指定基準地の価格 862,000 円／㎡	[106.5]／100	100／[100.0]	100／[92.0]	[100.0]／100	998,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	-8.0
								画地	0.0		行政	-2.0
								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　960,000 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　+7.3 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	（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。
			（地域要因）	駅近商業地は希少性があり潜在的需要も認められることから、地価は強含みである。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。