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　１日提出
世田谷(都)　－３　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社島不動産鑑定士事務所
世田谷(都)　－３	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　島　修治

鑑定評価額	130,000,000 円	１㎡当たりの価格	935,000 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]	720,000 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	世田谷区桜新町一丁目４１３番５「桜新町１－９－２３」			②地積(㎡)	139 (　　)	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) (60,100)
	台形 1：2	住宅 W 2	中小規模の一般住宅が多く建ち並ぶ住宅地域	東4 ｍ 区道	水道、ガス、下水	桜新町210 ｍ	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　15ｍ、南　50ｍ、北　35ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 ｍ、奥行　約　14 ｍ、規模　140 ㎡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、４ｍ 区道	交通施設	桜新町駅南方210 ｍ	法令規制 １低専 (60,100) 準防 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	最寄りの桜新町駅と知名度の高い商店街から至近距離にある戸建住宅を中心とした人気の住宅地域である。将来的にも戸建住宅を中心とした良好な住宅地域として維持されていくものと考えられる。						

(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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　984,000 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、世田谷区内の主に東急田園都市線沿線を中心とする低層住宅が存する地域と判断する。主たる需要者は世田谷区内及び首都圏からの高所得者層の一次取得者または買替層等である。そのため、本市場のエンドユーザーは特に生活快適性、交通利便性をともに重視する市場といえる。近年の需給関係は堅調な状況が維持され、不動産価格は上昇基調が続いている。取引の価格帯は住宅用地として、幅はあるものの約１億円程度が想定される。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域周辺は良好な住宅地として成熟した住宅地域であり、概ね自用居宅実需の取引が主体といえる。賃貸需要は一定程度存するが、概ね収益性は低廉に留まる。よって、類似性の高い実需の取引事例を背景とし、相対的に市場の実勢を反映した比準価格を重視し、理論値たる収益価格を比較考量し、指定基準地等からの検討を踏まえ、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　－ 59	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 918,000 円／㎡	[103.2]/100	100/[100.0]	100/[103.0]	[102.0]/100	938,000		準　交通 0.0	域　交通 -2.0	
								化　環境 0.0	要　環境 0.0	
								補　画地 0.0	因　行政 +3.0	
								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)　－ 19	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 +2.0	
	前年指定基準地の価格 710,000 円／㎡	[106.1]/100	100/[104.0]	100/[79.0]	[102.0]/100	935,000		準　交通 0.0	域　交通 -6.0	
								化　環境 0.0	要　環境 -20.0	
								補　画地 +4.0	因　行政 +3.0	
								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 871,000 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：経済一般は各種不安要素は見られるものの、地価に直結する要因は回復傾向を維持し、区内の不動産需要は、概ね強含み傾向が継続。
	②変動率　年間 +7.3 %　半年間 %		地域要因：利便性と住環境を併せ持つ成熟した住宅地であり、住宅地需要は堅調を維持している。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。