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　5日提出
世田谷(都)-8　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社アセット・コンサルティング
世田谷(都)-8	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　　木村　悦人

鑑定評価額	118,000,000 円	１㎡当たりの価格	830,000 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　4日	(6)路線価	[令和　8 年 1月] 630,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 26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	世田谷区豪徳寺一丁目１８８３番９「豪徳寺１－５３－８」			②地積(㎡)	142 (　　)	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住居 (60, 200) 準防 高度(2種最高19m)
	1:1.2	住宅 S3	一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北東4.5m私道	水道、ガス、下水	豪徳寺 300m	(その他) (70, 180)

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　30　m、南　30　m、北　25　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　10　m、奥行 約　12　m、規模　120　㎡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 ４．５m私道	交通施設	豪徳寺駅 北方300m
		法令規制	１住居 (70, 180) 準防 高度(2種最高19m)				
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏内で生活利便性があり、住環境も良好な一般住宅、共同住宅等が建ち並ぶ低層住宅地域である。当面は現状を維持していくものと予測する。					

(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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　856,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　542,000 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小田急線及び東急世田谷線の各駅から徒歩圏内の低層住宅地域である。都心部への交通利便性、生活利便性があり、比較的良好な住環境にあることから需要者は主に戸建住宅地として自己による利用を目的とした区内在住者及び区外からの転入者を含めた買替層を中心として、不動産業者の参入も見受けられる。需要は安定的で、土地価格は１２０㎡程度で９，５００万円超。新築戸建は土地の規模や建物グレード等にもよるが１億円超である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は最寄駅への接近性に優れた戸建住宅を中心とする住宅地域で、一部に収益物件が存するが、土地価格に見合う賃料水準は形成されておらず、収益性が低い。居住の快適性、生活利便性を重視する住宅地域で、自用目的の取引が中心であることから、市場の実態を反映した規範性の高い取引事例より求めた比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討及び市場分析結果等を踏まえた調整を行い、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格	① □ 代表標準地　■ 標準地 標準地番号 世田谷-62	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
	公示価格 738,000 円/㎡	[103.2] / 100	100 / [102.0]	100 / [91.6]	[101.0] / 100	823,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 -2.0 環境 -6.0 行政 -1.5 その他 0.0
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号 世田谷(都)-11	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	標準化補正	地域要因
	前年指定基準地の価格 920,000 円/㎡	[107.6] / 100	100 / [102.0]	100 / [118.4]	[101.0] / 100	828,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 0.0 環境 +19.0 行政 -1.5 その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続　□ 新規 前年標準価格　776,000 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] 景気は回復傾向であるが、原油・物価高騰、円安による景気動向に注視が必要である。区の人口は微増しており、地価は上昇傾向にある。
	②変動率　年間　+7.0 %　半年間　%		[地域要因] 最寄駅から徒歩圏内の利便性に優る熟成した低層住宅地で、地価は上昇傾向にある。その他、地域要因の変動はない。
			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。