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)　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社野口不動産鑑定
世田谷(都)　－ 9	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　野口　和紀

鑑定評価額	141,000,000 円	１㎡当たりの価格	870,000 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]	640,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 ７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	世田谷区経堂一丁目９０番３「経堂１－５－１６」				②地積(㎡)	162 ( )	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 (60,150) 準防 高度(1種) （その他） 地区計画等 (70,150)
	1：1	住宅 W 2	中規模一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域	北5.4 m 区道	水道、ガス、下水	経堂410 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　60ｍ、西　30ｍ、南　50ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　11 m、奥行　約　15 m、規模　160 ㎡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５．４m区道　交通施設：経堂駅南方410 m　法令規制：１低専 (70,150) 準防 高度(1種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	「経堂」駅から徒歩５分圏の区画整然とした住宅地で、容積率も良好であり今後も敷地の細分化は続くと思料される。堅調な有効需要に支えられ地価の上昇傾向は持続しており今後も高原状態で推移するものと予測される。		

(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 0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	890,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	694,000 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、小田急小田原線又は東急世田谷線から徒歩圏の区内の戸建住宅地域である。主な需要者は、資力の高い一次取得又は買替えの個人（エンドユーザー）である。同一需給圏の不動産価格の高原状態が持続しているため、取引件数の減少が把握されるものの有効需要は堅調であり、地価の上昇基調は続いている。市場の中心価格帯は、土地（更地）で１億円未満～１億円台前半程度、３０坪未満の土地付きの新築戸建分譲住宅で総額１億円台前半と把握される。		
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は経堂地区又は宮坂地区の住宅地域に存する事例に基づいており、最有効使用が類似し価格牽連性も認められ、市場性を反映し得たものと思料される。最寄り駅から徒歩５分圏と利便性が高く、周囲には共同住宅も見られるが、自己使用目的での取引価格が市場を形成しているため、収益価格はやや低位に求められたものと思料される。よって、指定基準地からの検討等を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、上記のとお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 － 52	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 761,000 円／㎡	[104.0]／100	100／[105.0]	100／[87.4]	[100.0]／100	862,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	-1.0
								交通	0.0		交通	-3.0
								環境	0.0		環境	-9.0
								画地	+5.0		行政	0.0
								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) － 1	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 771,000 円／㎡	[105.7]／100	100／[100.0]	100／[94.0]	[100.0]／100	867,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因の比較	街路	+1.0
								交通	0.0		交通	+1.0
								環境	0.0		環境	-5.0
								画地	0.0		行政	-3.0
								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 805,000 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 +8.1 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	一般的経済のインフレ傾向が続き不動産価格の上昇も持続し、区内の平均的な地価動向は住宅地で６%強、商業地で９%弱の上昇である。
			（地域要因）	経堂駅から徒歩５分圏のうえ、居住環境も良好であり、有効需要は堅調で、市場参加者（買主）の属性等市場の特性に特段の変動はない。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。