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)　－ 12　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)　－ 12	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　野口　和紀

鑑定評価額	109,000,000 円	１㎡当たりの価格	880,000 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]	670,000 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	世田谷区北沢五丁目８２３番１５ 「北沢５－１４－１４」				②地積（㎡）	124 (　　)	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)
1：1.2	共同住宅 Ｗ ２	一般住宅のほかアパートが建ち並ぶ住宅地域	北3.6 m 道路	水道、ガス、下水	笹塚460 m		

(2) 近隣地域

①範囲	東　20ｍ、西　40ｍ、南　20ｍ、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　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３．６m道路	交通施設	笹塚駅南方460 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	「笹塚」駅が最寄りの住宅地で街路はやや狭いが隣接地では建替えが行われており徐々にセットバックが進むと思料される。利便性が高く自用に加え賃貸需要も旺盛で、今後も地価は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	910,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	628,000 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	同一需給圏は京王線や京王井の頭線等から徒歩圏の区内の住宅地域である。主な需要者は個人（エンドユーザー）に加え、収益物件を求める個人投資家や法人などと把握される。同一需給圏は街路のやや狭い住宅地域であるが、新宿や渋谷等への良好な接近条件を反映し、自用及び投資ともに有効需要は堅調で地価の上昇基調が続いている。市場の中心価格帯は新築戸建分譲住宅で総額１億円台前半～半ば程度、収益物件では新築・中古ともに総額１～数億円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は北沢地区又は大原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分圏にあるため対象基準地を含め共同住宅も多いが、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　－ 5	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					地域要因	
						標準化補正		地域要因の比較				
公示価格 914,000 円／㎡	[104.0]／100	100／[101.0]	100／[106.9]	[100.0]／100	880,000	標準	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
							交通	0.0		交通	-2.0
							化	環境	0.0		環境	+8.0
							補正	画地	+1.0		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					地域要因	
						標準化補正		地域要因の比較				
前年指定基準地の価格 771,000 円／㎡	[105.7]／100	100／[100.0]	100／[92.7]	[100.0]／100	879,000	標準	街路	0.0	地域要因	街路	+4.0
							交通	0.0		交通	+1.0
							化	環境	0.0		環境	-9.0
							補正	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　812,000 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　+8.4 %　半年間　%

③価変格動形状成要因の

（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）　笹塚駅から徒歩５分圏の利便性の高い住宅地で自用・投資とも需要が堅調で市場参加者（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。