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)　－ 13　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)　－ 13	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　島　修治

鑑定評価額	125,000,000 円	１㎡当たりの価格	827,000 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]	640,000 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	世田谷区松原二丁目７１４番６「松原２－１４－１７」			②地積(㎡)	151 (　　)	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）
	1：2	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	北3.6 m 私道	水道、ガス、下水	明大前550 m	(70,150)

(2)近隣地域	①範囲	東　60 m、西　65 m、南　30 m、北　30 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　8.5 m、奥行　約　18 m、規模　150 ㎡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私道	交通施設	明大前駅南西方550 m	法令規制 １低専 (70,150) 準防 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	駅徒歩圏で住環境の良好な低層住宅地域。地域要因に特段の変化は見られず、今後も同様の住環境が維持されていくと思料する。						

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　874,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　447,000 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域の北東部、主として京王線、京王井の頭線、東急世田谷線等の沿線から徒歩圏の低層住宅地域である。一次取得者から買い替えまで各種の戸建需要が見受けられる。駅利便性が良好な住宅地域であり、土地需要は堅調であり、地価は上昇傾向を継続している。新築建売住宅では近年は８０００万円前後の物件が多かったが、直近では１億円を超える物件も見られ、上昇傾向を維持している。
(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、事例の規範性も高く市場実態を反映して説得力を有する。一方収益価格は、想定上の賃貸建物が低層住宅地のため利用容積率も低く、また土地価格水準に見合う賃料を得ることが難しいため低位に試算された。市場でも収益性に着目した取引は少ない。したがって、自己使用目的の取引が中心なことを考慮し市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえ、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　－ 80	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 +1.0	
	公示価格 820,000 円／㎡	[104.1]/100	100/[101.0]	100/[102.0]	[100.0]/100	829,000		準　交通 0.0	域　交通 +1.0	
								化　環境 0.0	要　環境 0.0	
								補　画地 +1.0	因　行政 0.0	
								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)　－ 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	標　街路 0.0	地　街路 +4.0	
	前年指定基準地の価格 771,000 円／㎡	[105.7]/100	100/[100.0]	100/[98.8]	[100.0]/100	825,000		準　交通 0.0	域　交通 +2.0	
								化　環境 0.0	要　環境 -4.0	
								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		

(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 768,000 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 +7.7 %　半年間 %		地域要因：明大前駅から徒歩圏で住環境も良好。地域要因に大きな変化はない。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。