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)-45　　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)-45	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　　木村　悦人

鑑定評価額	2,210,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,180,000 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]	740,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 26日	(5)価格の種類	正常価格		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	世田谷区桜新町二丁目５２１番１「桜新町２－１４－８」				②地積 (㎡) 1,876 ( )	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	準工 (60, 200) 準防 高度(2種最高31m)
	1:1	共同住宅 ＲＣ8	中高層マンション、事業所等が見られる住宅地域	西6m区道、南側道	水道、ガス、下水	桜新町 430m	(その他) (80, 200)

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　50　m、南　25　m、北　25　m				②標準的使用	中高層共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口 約　45 m、奥行 約　45 m、規模　2,000 ㎡程度、形状　正方形					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	６m区道	交通施設	桜新町駅 北西方430m
		法令規制	準工 (70, 200) 準防 高度(2種最高31m)				
	⑤地域要因の将来予測	中高層マンション中心に、一部に事業所等が存する共同住宅地域として熟成した地域。特段の変動要因がないため当面は現状を維持すると予測する。地価は堅調なマンション需要を反映して上昇傾向で推移すると予測する。					

(3) 最有効使用の判定	中高層共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	角地　+3.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	1,190,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	／ 円/㎡		
	原価法	積算価格	／ 円/㎡		
	開発法	開発法による価格	1,170,000 円/㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は世田谷区内を中心に隣接区にも及び、分譲マンションの立地可能な住宅地域で、需要の中心は大手のマンション開発業者等である。交通・生活利便性、住環境が良好なマンション適地であり、好調なマンション需要を反映して需要は堅調である。世田谷区内においては高容積率のマンション開発適地が限られてきていることから希少性が顕在化し、マンション適地が供給されると開発業者の争奪戦となる可能性があり、中心価格帯の把握には困難性がある。				
(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、市場性の観点から代替・競争関係が認められる比較的規模の大きい画地の取引事例から比較して試算した信頼性が高い市場性を反映した価格である。開発法による価格は、主たる需要者であるマンション開発業者の投資採算性の観点からマンション分譲の開発計画を想定して試算したもので説得力がある。以上の検討から本件においては市場性を反映した比準価格と投資採算性を反映した開発法による価格を関連づけて上記の通り鑑定評価額を決定した。				

(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-13	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 画地 +3.0 / 行政 0.0 / その他 0.0　　地域要因 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 1,150,000 円/㎡	[102.6] / 100	100 / [103.0]	100 / [100.0]	[103.0] / 100	1,180,000		
(9)指定基準地からの検討	①指定基準地番号	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 街路 / 交通 / 環境 / 画地 / 行政 / その他　　地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100			

(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　1,090,000 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　世田谷-13
公示価格　1,150,000 円/㎡

②変動率　年間　+8.3 %　半年間　+2.6 %

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 景気は回復傾向だが、原油・資材・物価高騰、円安による景気動向に注視が必要。区の人口は微増しており、地価は上昇傾向にある。

[地域要因] 良好な住環境と利便性からマンション需要は堅調。マンション開発用地はその希少性が顕在化し開発業者の競争から土地価格は上昇傾向。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。