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)　５ － ９　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社島不動産鑑定士事務所
世田谷(都)　５ － ９	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　　島　修治

鑑定評価額	106,000,000 円	１㎡当たりの価格	922,000 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]	720,000 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
(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２０３２番８ 「豪徳寺１－２２－５」				②地積（㎡）	115 (　　)	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		近商 (80,300) 準防 高度(3種) （その他） (90,252)
	1：3	店舗、事務所兼住宅 ＳＲＣ 3F 1B	中低層の小売店舗の建ち並ぶ駅前の商業地域	西4.2 m 都道	水道、ガス、下水	豪徳寺90 m		
(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ				②標準的使用	３階建程度の店舗兼共同住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口　約　7 m、奥行　約　17.5 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	４．２m都道	交通施設	豪徳寺駅南方90 m	法令規制	近商 (90,252) 準防 高度(3種)
	⑤地域要因の将来予測	駅前通り沿いの商店街で、小売店舗、半店舗型事務所などが多い。今後も同様の業態や繁華性が継続すると思料する。						

(3)最有効使用の判定	３階建程度の店舗兼共同住宅地			(4)対象基準地の個別的要因	ない
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	974,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	644,000 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	同一需給圏は主に区内の各私鉄沿線駅周辺に広がる近隣商業地域一帯であり、その中でも最寄駅から徒歩数分内に所在する物件の代替性が特に高い。需要の中心は区内に選好性を持つ個人事業主等だが、個人、法人投資家も有力である。地元中心の商業需要は堅調で、地価は若干強含んでいる。土地価格帯は単価で８０～１００万円／㎡程度と幅が広く、総額も規模により異なる。				
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は代替、競争等の関係が成り立つ事例に基づき市場性を反映した試算価格が得られた。収益価格については賃料水準が元本価値に見合う水準に至っていないため、比準価格よりもやや低位に求められたものと思料される。従って、比準価格を重視し、収益価格を関連づけ、共通地点である地価公示の代表標準地価格との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。				

(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　５ － 16	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 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因の比較 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 901,000 円／㎡	[102.3]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	922,000			
(9)指か定ら基の準検地討	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	地域要因の比較 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　862,000 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　５ － 16
公示価格　901,000 円／㎡

②変動率　年間　+7.0 %　半年間 +2.3 %

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。

（地域要因）駅前商店街で、地域要因に大きな変化はない。地元中心の商業需要は堅調で、地価は強含んでいる。

（個別的要因）個別的要因に変動はない。