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)　－ 2　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中雅之不動産鑑定事務所
世田谷(都)　－ 2	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　田中　雅之

鑑定評価額	150,000,000 円	１㎡当たりの価格	763,000 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]	590,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 24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	世田谷区世田谷一丁目２０７番５「世田谷１－３６－１９」				②地積（㎡）	196 ( )	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 高度地区1種 （その他） (70,150)
1：1.5	住宅 W 2	一般住宅のほかに共同住宅等も見られる住宅地域	北3.6 m 区道	水道、ガス、下水	世田谷500 m		

(2) 近隣地域

①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　30ｍ、北　30ｍ	②標準的使用	低層住宅地
③標準的画地の形状等	間口　約　11.5 m、　奥行　約　16.5 m、　規模　190 ㎡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区道	交通施設	世田谷駅　南方500 m	法令規制	１低専 (70,150) 準防 高度地区1種
⑤地域要因の将来予測	戸建住宅及び賃貸住宅が見られる低層住宅地で、地域要因の変動は認められず、良好な住環境を今後とも維持すると予測される。							

(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	785,000	円／㎡
収益還元法	収益価格	528,000	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	同一需給圏は東急世田谷線沿線の住宅地域である。需要者の中心は、世田谷区居住者及び都内勤務者である。この地域は駅から徒歩圏内にあり、居住環境も良好であることから、世田谷区内での市場競争力は平均的である。近年は総額を抑える傾向があり、土地の細分化がみられる。土地は７０００万円～９０００万円程度、新築戸建物件は８０００万円～１億円程度が需要の中心となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法では対象基準地と代替関係にある戸建住宅地の事例を中心に収集し比準した。収益還元法では、土地残余法を適用した。近隣地域は、賃貸住宅も混在しているが、戸建住宅を中心とする地域であり、自用目的での取引及び不動産業者の用地仕入の取引が中心であることから、比準価格を重視し、収益価格を比較考量するのが妥当と判断した。さらに標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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	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					内訳				
世田谷　－ 55						標準	街路	0.0	地域	街路	+4.0				
公示価格 817,000 円／㎡	[103.6]／100	100／[104.0]	100／[107.0]	[100.0]／100	761,000	標準	交通	0.0	地域	交通	-1.0				
						化	環境	0.0	要因	環境	+6.0				
						補正	画地	+4.0		行政	-2.0				
							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	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					内訳				
世田谷(都)　－ 19						標準	街路	0.0	地域	街路	+4.0				
前年指定基準地の価格 710,000 円／㎡	[106.1]／100	100／[104.0]	100／[94.8]	[100.0]／100	764,000	標準	交通	0.0	地域	交通	-4.0				
						化	環境	0.0	要因	環境	-5.0				
						補正	画地	+4.0		行政	0.0				
							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　719,000 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　+6.1 %　半年間　%

③価変格動形状成要因の

一般的要因	景気は、緩やかに回復しているが、中東情勢の影響を注視する必要がある。世田谷区の人口は微増傾向にある。
地域要因	周辺環境や行政的条件等について、特段の変動要因は見受けられない。地価は上昇傾向にある。
個別的要因	個別的要因の変動は認められない。