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　４日提出
世田谷(都)　－ 4　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	天田不動産鑑定事務所
世田谷(都)　－ 4	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　天田雄一郎

鑑定評価額	164,000,000 円	１㎡当たりの価格	815,000 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]	650,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26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	世田谷区中町一丁目５５番３３「中町１－２０－１７」			②地積(㎡)	201 ( )	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(50,100) 準防高度(1種) （その他） 風致地区(40,100)
	1：1.2	住宅 W 2F 1B	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	南東6 m 区道	水道、ガス、下水	等々力500 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　10ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　13 m、奥行　約　15.4 m、規模　200 ㎡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、６ｍ区道 / 交通施設：等々力駅西方500 m / 法令規制：１低専(40,100) 準防高度(1種) 風致地区		
	⑤地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏の、中規模一般住宅が多い熟成した住環境の閑静な住宅地域である。特段の地域要因の変動は認められず、当面は現状のまま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　+4.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	839,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	397,000 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	同一需給圏は東急大井町線を最寄駅とする住宅地域である。需要者は自用の住宅を求める個人で、高額所得者の割合が高い。熟成した住宅地域であり、需給動向は安定している。利便性、居住環境ともに良好であることから需要は堅調である。近年は総額を抑える傾向があり、宅地の細分化が進展している。土地は対象基準地程度の規模で坪当たり２７０万円～２８０万円程度、やや小規模な新築戸建住宅で総額１億円～１億５千万円を中心に取引が行われている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	主に利便性と住環境を重視した居住目的の取引が中心の住宅地域である。アパート等の賃貸需要も認められるが、風致地区内に存し、公法上の規制から土地価格に見合うだけの賃料収入が得られず、収益価格は低位に求められたものと判断される。比準価格は信頼性の高い事例から求められた価格であることから、本件においては比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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 － 74	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補 画地 +5.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 -1.0 / 環境 +1.0 / 行政 -1.0 / その他 0.0
	公示価格 785,000 円／㎡	[103.2]／100	100／[105.0]	100／[99.0]	[104.0]／100	811,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 世田谷(都) － 17	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 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補 画地 0.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 +2.0 / 環境 +15.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 865,000 円／㎡	[106.1]／100	100／[100.0]	100／[117.3]	[104.0]／100	814,000			

(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 766,000 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 +6.4 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	景気は、雇用・所得環境の改善や各種政策効果で緩やかに回復しているが、中東情勢、金融資本市場の変動等の影響に注意を要する。
			(地域要因)	最寄駅から徒歩圏の熟成した住宅地域で、地域要因に特段の変化は認められず、堅調な需要を反映して地価は上昇傾向で推移している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。