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)　－ 7　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＫＡＮＴＥＩ
世田谷(都)　－ 7	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　柘植　大徳

鑑定評価額	148,000,000 円	１㎡当たりの価格	873,000 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]	680,000 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	世田谷区梅丘一丁目１４７４番２				②地積(㎡)	169 ( )	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） (70,150)
	1：2	建築中	中規模一般住宅を中心とする住宅地域	東6 m 区道	水道、ガス、下水	梅ヶ丘350 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　0ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　10 m、奥行　約　17 m、規模　170 ㎡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：梅ヶ丘駅　南西方350 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	戸建住宅を中心とする既成の住宅地域であり、地域要因に特段の変化は見られないことから、今後も現状のまま推移し、地価は上昇傾向での推移が当面のところ続くと予測する。		

(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　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　900,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　508,000　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	同一需給圏は主として小田急線「梅ヶ丘」駅を中心に同沿線に広がる住環境が良好な住宅地域。需要者は自己使用目的の個人が中心。「梅ヶ丘」駅より徒歩５分圏内にあって、道路幅員の広い高台の閑静な住宅街であるため、「梅丘」地区では相対的に地価水準が高い住宅地域であり、小田急線沿線における住宅需要の高まりから地価は上昇基調が継続。市場における需要の中心となる価格帯は１７０㎡程度の土地で、総額１．４～１．８億円程度の水準。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は居住の快適性や利便性を重視して不動産を選別し取引価格を決定する自己使用目的の個人が需要の中心を占める住宅地域のため、不動産市場の実態を反映した取引事例より試算された比準価格の信頼性は高い。賃貸需要も多いが、法令上の制限等から元本価格に見合った賃料が得られず収益価格は低位に試算された。よって、比準価格を重視し、収益価格を比較考量の上、指定基準地等との価格検討を踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(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 － 34	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 +2.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 -2.0 / 交通 -4.0 / 要環境 -7.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 740,000 円／㎡	[103.0]/100	100/[102.0]	100/[87.5]	[102.0]/100	871,000			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 世田谷(都) － 11	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 +2.0 / 正行政 0.0 / その他 0.0	地域 街路 -1.0 / 交通 +1.0 / 要環境 +13.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 920,000 円／㎡	[107.6]/100	100/[102.0]	100/[113.0]	[102.0]/100	876,000			

(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 815,000 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 +7.1 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	食料品を中心とした生活必需品の物価上昇の影響により実質所得が伸び悩み個人消費が低迷している。区内人口は概ね横這い傾向で推移。
			(地域要因)	地域要因の変動は特にないが、小田急線沿線における区内中高位価格帯の住宅地域に対する需要の強さから地価は引き続き上昇基調。
			(個別的要因)	個別的要因の変動はない。