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)　－ 11　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　谷岡総合鑑定所
世田谷(都)　－ 11	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　谷岡　勝治

鑑定評価額	143,000,000 円	１㎡当たりの価格	990,000 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]	770,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 19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	世田谷区代田二丁目６６８番１６５「代田２－２３－１６」			②地積(㎡)	144 ( )	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 (50,150) 準防 高度(1種) （その他） (60,150)
	1：1.5	住宅 W 2	一般戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域	東5.4 m 区道	水道、ガス、下水	世田谷代田300 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　15ｍ、南　15ｍ、北　45ｍ		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　14 m、規模　140 ㎡程度、形状 長方形					
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位　北 ５．４m区道	交通施設	世田谷代田駅 南東方 300 m
		法令規制	１低専 (60,150) 準防 高度(1種)				
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に大きな変動は認められず、住宅地として今後も現状通り推移するものと予測する。					

(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	1,020,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	492,000 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、京王線と小田急線各沿線沿いを中心に隣接区も含む住環境の比較的良好な住宅地域。需要者は、世田谷区在住者や隣接区等からの流入もあり、一次取得者から買替層まで幅広い。大量の宅地供給は少なく、超低金利であること、成熟した住宅地であるため需給関係は比較的安定している。市場の中心となる価格帯等は、更地で坪当たり３３０万円前後で、新築住宅で１．５億円前後以上となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域周辺は、中規模前後の一般住宅が多い駅徒歩圏内で、住宅地として成熟した低層住宅地域であり、実需の取引が主で、近隣地域、類似地域において信頼性のある取引事例を収集し得た。住宅地としての賃貸需要は存するが、自用目的の売買が中心であり、居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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 － 23	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 / 補正 画地 +2.0 / 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 960,000 円／㎡	[103.1] / 100	100 / [102.0]	100 / [100.0]	[102.0] / 100	990,000			
(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 街路 / 交通 / 化 環境 / 補正 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　920,000 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 － 23
公示価格　960,000 円／㎡

②変動率　年間　+7.6 %　半年間　+3.1 %

③価格形成要因の変動状況

一般的要因	公共投資は横ばい。設備投資は緩増加。個人消費は底堅い。住宅投資は減少傾向。金融環境は緩和状態。雇用・所得環境は改善傾向。
地域要因	地域要因に大きな変動は認められず、住宅地として今後も現状通り推移するものと予測する。
個別的要因	個別的要因に変動はない。