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)　－ 14　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	門井不動産鑑定調査事務所
世田谷(都)　－ 14	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　門井　明美

鑑定評価額	158,000,000 円	１㎡当たりの価格	618,000 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]	490,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20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	世田谷区船橋四丁目５３４番１２「船橋４－５－９」				②地積（㎡）	256 ( )	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） (60,100)
	1：1.5	住宅 ＬＳ 2	一般住宅、アパート等が見られる住宅地域	西3.6 m 区道	水道、ガス、下水	千歳船橋1 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　70ｍ、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　13 m、奥行　約　20 m、規模　260 ㎡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、３．６m区道	交通施設：千歳船橋駅北方1 km　法令規制：１低専 (60,100) 準防 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅、アパート等が見られる住宅地域で、地域要因に大きな変化は見られず、今後とも同様の住環境を維持するものと思料する。地価はやや上昇傾向に推移していくものと予測する。		

(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	637,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	391,000 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	同一需給圏は小田急小田原線と京王線の各駅を最寄駅とする住宅地域である。需要者の中心は世田谷区内及び隣接区等周辺の居住者となっている。最寄駅への接近条件がやや劣るため、取引総額を抑えた敷地の細分化がみられる。市場の中心価格帯は土地１００㎡で６千万円台、新築戸建住宅は小規模なもので総額７千万円～８千万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	比準価格は対象基準地と類似する地域に所在する事例より試算しており、市場性を反映した価格である。対象基準地は収益性より居住の快適性が重視される低層住宅地域に所在するため土地価格に見合う収益は確保できず、収益価格は低位に求められた。したがって、より規範性の高い比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、さらに指定基準地、周辺公示地を規準とした価格との検討も踏まえ、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 － 97	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 +1.0 / 交通 +2.0 / 要環境 +4.0 / 因行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 643,000 円／㎡	[102.6]／100	100／[102.0]	100／[107.1]	[102.0]／100	616,000			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 世田谷(都) － 36	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 街路 +2.0 / 交通 +7.0 / 要環境 +11.0 / 因行政 +2.0 / その他 0.0
	前年指定基準地の価格 707,000 円／㎡	[106.4]／100	100／[100.0]	100／[123.6]	[102.0]／100	621,000			

(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 590,000 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 +4.7 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	（一般的要因）	世田谷区の総人口は微増傾向である。土地価格はやや上昇傾向となっている。
			（地域要因）	最寄駅までやや距離があるため、地域要因に特段の変化はないが、需要はやや弱い。
			（個別的要因）	個別的要因に変化はない。