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)　－ 16　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	進藤不動産鑑定士事務所
世田谷(都)　－ 16	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　進藤　俊二

鑑定評価額	95,700,000 円	１㎡当たりの価格	606,000 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]	480,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22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	世田谷区八幡山三丁目２４２番１９「八幡山３－２９－８」				②地積（㎡）	158 ( )	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） 地区計画等 (40,80)
	1：1.5	住宅 W 2	一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域	西4 m 道路	水道、ガス、下水	八幡山300 m		

(2)近隣地域	①範囲	東　15ｍ、西　15ｍ、南　40ｍ、北　70ｍ	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　16 m、規模　160 ㎡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　4ｍ道路 / 交通施設：八幡山駅　南方300 m / 法令規制：１低専 (40,80) 準防 高度(1種) 地区計画等		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、一般住宅を主とした住宅地域として概ね熟成している。地域要因に特段の変動等はなく、当面は現状の利用形態を維持するものと思われる。		

(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　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　623,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　301,000　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、世田谷区北西部の京王線沿線を主とし、駅徒歩圏の低層住宅地域である。主たる需要者は、区内及び周辺区市からの転入者等の一次取得者層、また中規模以上の画地には開発業者等も参入する。駅利便性の良好な住宅地域として概ね熟成しており、区内では比較的値頃感があるなか需給関係は堅調に推移している。市場で中心となる価格帯は、土地３０坪程度で６千万円台、細分化された新築住宅で８千万円台と把握した。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	駅徒歩圏の低層住宅地域であり、土地需要は自己使用目的が中心である。賃貸用の共同住宅も見られるが、行政的条件等から土地の経済価値に見合った賃料収入を得ることが困難で、収益価格は低位に試算された。当該地域は、収益性よりも居住の快適性・利便性等が重視される住宅地域である。よって、市場実態を反映している比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、類似性のある公示地及び指定基準地との検討も踏まえ、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　－ 88	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					
	公示価格 687,000 円／㎡	[102.5]/100	100/[102.0]	100/[116.3]	[102.0]/100	605,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
								交通	0.0		交通	0.0
								環境	0.0		環境	+14.0
								画地	+2.0		行政	+1.0
								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 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					
	前年指定基準地の価格 707,000 円／㎡	[106.4]/100	100/[100.0]	100/[127.1]	[102.0]/100	604,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+1.0
								環境	0.0		環境	+21.0
								画地	0.0		行政	+4.0
								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 575,000 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 +5.4 % 半年間 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	景気は緩やかな回復傾向にあるなか、金利動向や不安定な海外情勢等が懸念されるが、区内の不動産取引は概ね堅調に推移している。
			(地域要因)	住宅地として概ね熟成した地域であり、特段の地域要因の変動等はない。需要は底堅く、地価は上昇傾向が持続している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。