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　１日提出
世田谷(都)　－ 20　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 株式会社島不動産鑑定士事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 世田谷(都)　－ 20 | 東京都 | 区部第７ | 氏名 | 不動産鑑定士　島　修治 |

| 鑑定評価額 | 133,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 544,000 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] | 440,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和 ８年 ６月 25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 | 世田谷区岡本三丁目４０８番４「岡本３－７－２」 | | | | ②地積(㎡) | 245 ( ) | 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)<br>準防<br>高度(1種)<br>（その他）<br>風致地区(40,100) |
| | 1.2：1 | 住宅<br>ＲＣ ２ | 中規模一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域 | 南6 m<br>区道 | 水道、ガス、下水 | 用賀1.8 km | | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　60ｍ、西　20ｍ、南　25ｍ、北　20ｍ | ②標準的使用 | 低層住宅地 |
|---|---|---|---|---|
| | ③標準的画地の形状等 | 間口　約　14 m、奥行　約　17 m、規模　240 ㎡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：用賀駅西方1.8 km / 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 | 変動要因は特に認められず、中規模一般住宅を中心とする閑静な低層住宅地として、当面現状を維持していくものと予測する。一部に画地の細分化傾向が散見される。 | | |

| (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　+5.0 |
|---|---|---|---|

| (5)鑑定評価の手法の適用 | 取引事例比較法 | 比準価格 | 577,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 268,000 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 | 同一需給圏は東急田園都市線沿線を主体に、区西部の一般住宅を中心とする低層住宅地域の圏域である。住環境は良好な住宅地であるが、いずれの駅からも距離があり利便性が劣ることや、総額が嵩む等の難点により、相対的に需要はやや弱い状況にある。近年は画地細分化の傾向も見られ、土地取引価格は規模等で一定の幅があるが、単価は概ね５０万円／㎡強程度で、比較的小規模戸建物件で概ね総額７千万～１０千万円台程度までが需要の中心である。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 戸建住宅や共同住宅が見られる住宅地域であり、取引の中心は自用目的の戸建住宅である。居住環境が比較的良好で、賃貸需要は相応には存するものの、交通利便性がやや劣ること等から、土地価格に見合う賃料水準を得るまでには至っていない。したがって自用目的の取引で信頼性のある取引事例により求められた比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、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 － 31 | 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 581,000 円／㎡ | [104.0]/100 | 100/[102.0] | 100/[114.2] | [105.0]/100 | 545,000 | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | -1.0 |
| | | | | | | | | 交通 | 0.0 | | 交通 | +3.0 |
| | | | | | | | | 環境 | 0.0 | | 環境 | +12.0 |
| | | | | | | | | 画地 | +2.0 | | 行政 | 0.0 |
| | | | | | | | | 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) － 22 | 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 760,000 円／㎡ | [106.1]/100 | 100/[102.0] | 100/[152.4] | [105.0]/100 | 545,000 | 標準化補正 | 街路 | 0.0 | 地域要因 | 街路 | 0.0 |
| | | | | | | | | 交通 | 0.0 | | 交通 | +3.0 |
| | | | | | | | | 環境 | 0.0 | | 環境 | +48.0 |
| | | | | | | | | 画地 | +2.0 | | 行政 | 0.0 |
| | | | | | | | | 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 528,000 円／㎡<br>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／㎡<br>②変動率 年間 +3.0 % 半年間 % | ③価格形成要因の変動状況 | (一般的要因) | 経済一般は各種不安要素は見られるものの、地価に直結する要因は回復傾向を維持し、区内の不動産需要は、概ね強含み傾向が継続。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | (地域要因) | 閑静な住宅地であるが最寄駅からやや距離があり、需要はやや不透明感がある。その他、特に地域要因の変動はない。 |
| | | | (個別的要因) | 個別的要因に変動はない。 |