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)　－ 22　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)　－ 22	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　進藤　俊二

鑑定評価額	133,000,000 円	１㎡当たりの価格	806,000 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]	630,000 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	世田谷区瀬田四丁目３３４番１７外 「瀬田４－３５－９」			②地積（㎡）	165 (　　)	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	住宅 W 2F 1B	中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域	西6 m 区道	水道、ガス、下水	用賀1.1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　0ｍ、南　50ｍ、北　15ｍ		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　13 m、規模　165 ㎡程度、形状 正方形					
	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　６m区道	交通施設	用賀駅　南西方1.1 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	一般住宅を主とした住宅地域として概ね熟成している。中規模以上の画地には細分化も見られるが、地域に特段の変動要因等は見られず、当面は現状の利用形態のまま推移するものと推定される。					

(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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　830,000　円／㎡		
	収益還元法	収益価格　408,000　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、東急田園都市線の各駅を最寄りとした圏域で、中小規模一般住宅、低層共同住宅等が見られる住宅地域である。主たる需要者は、比較的世帯年収が高い一次取得者層、買替層、また再販目的の不動産業者や分譲業者等。駅接近性で劣る面があるが、区画状況や街路条件等から居住環境は良好で、需要は底堅く推移している。市場の中心となる価格帯は、土地３０坪程度で８千万円台、細分化された新築住宅で１億円台と把握した。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	最寄駅へは比較的距離があるが、良好な居住環境が形成された住宅地域である。周辺には賃貸用の共同住宅も存するが、行政的条件等から土地の経済価値に見合った純収益が得難いことから収益価格は低位に試算された。取引は、居住の快適性を重視する自用目的が中心と把握される。したがって市場性を反映した比準価格を重視すべきと判断し、収益価格を比較考量し、共通地点である地価公示の代表標準地との検討を踏まえ、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 － 20	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	標準化補正	地域要因の比較
	公示価格 785,000 円／㎡	[102.7]／100	100／[102.0]	100／[100.0]	[102.0]／100	806,000		街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 画地　+2.0 行政　0.0 その他　0.0	街路　0.0 交通　0.0 環境　0.0 行政　0.0 その他　0.0
(9)指定基準地の検討	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	標準化補正	地域要因の比較
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]／100	100／[　]	100／[　]	[　]／100			街路 交通 環境 画地 行政 その他	街路 交通 環境 行政 その他

(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　760,000 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　－ 20 公示価格　785,000 円／㎡ ②変動率　年間　+6.1 %　半年間　+2.7 %	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）	やや駅距離があるが、居住環境は良好な住宅地域である。供給が限定的であるなか需要は根強く、地価は引き続き強含みで推移している。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。