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)-26　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	首都圏不動産鑑定株式会社
世田谷(都)-26	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　　武弘　由希子

鑑定評価額	114,000,000 円	１㎡当たりの価格	667,000 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]	510,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 22日	(5)価格の種類	正常価格		倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

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	世田谷区岡本二丁目６１７番４「岡本２－３－１９」				②地積 (㎡)	171 ( )	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)
	1:1	住宅 ＬＳ2	一般住宅のほかに共同住宅等も見られる住宅地域	北5.3m区道	水道、ガス、下水	二子玉川 1.3km		(その他) 地区計画等 (40，80)
(2)近隣地域	①範囲	東　30　m、西　100　m、南　20　m、北　30　m				②標準的使用	低層住宅地	
	③標準的画地の形状等	間口 約　12.5 m、奥行 約　13.5 m、規模　170 ㎡程度、形状　ほぼ正方形						
	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、５．３m区道	交通施設	二子玉川駅 北西方1.3km	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	当該地域は、一般住宅、アパート、マンション等が建ち並ぶ住宅地域で、地域要因に特段の変化はなく、今後も同様の住環境を維持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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　689,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　352,000 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、世田谷区内の、東急田園都市線沿線の住宅地域。需要者は自己所有を目的とした区内及び隣接区内の居住者が中心であるが、それ以外からの転入者も見られる。旧来からの既存住宅も多く、最寄駅からやや遠いが、人気の高い二子玉川駅を最寄りとする住宅地域で、需要は安定している。需要の中心となる価格帯は土地のみでは１７０㎡で１．１億円台程度、比較的小規模な建売分譲で総額８，０００万～１億円台程度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

比準価格は対象基準地と近くの類似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。他方、収益価格は対象基準地の存する地域は賃貸アパートも見られるものの、最寄駅からやや距離があるので自用目的の取引が中心となっている地域であり、低めに求められた。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て、さらに公示価格を規準とした価格及び指定基準地からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8)公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地	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
標準地番号 世田谷-31						標準化補正：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
公示価格 581,000 円/㎡	[103.1] / 100	100 / [102.0]	100 / [88.9]	[100.0] / 100	661,000	地域要因：街路 0.0、交通 +1.0、環境 -12.0、行政 0.0、その他 0.0

(9)指定基準地からの検討

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
世田谷(都)-22						標準化補正：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
前年指定基準地の価格 760,000 円/㎡	[106.1] / 100	100 / [102.0]	100 / [118.5]	[100.0] / 100	667,000	地域要因：街路 +1.0、交通 +1.0、環境 +15.0、行政 +1.0、その他 0.0

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1 対象基準地の検討
■ 継続　□ 新規
前年標準価格　628,000 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　+6.2 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、中東情勢及び金融資本市場の変動の影響に注意する必要がある。区内の人口は微増傾向が続いている。

[地域要因] 最寄駅からやや遠いが、人気の高い二子玉川駅を最寄りとする住宅地域であり、需要は安定している。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。