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)　－ 33　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社　谷岡総合鑑定所
世田谷(都)　－ 33	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　谷岡　勝治

鑑定評価額	86,700,000 円	１㎡当たりの価格	501,000 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]	390,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 19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	世田谷区上祖師谷四丁目１２１０番１０外 「上祖師谷４－１７－５」			②地積（㎡）	173 (　　)	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 (60,100)
	1：1.5	住宅 W 3	中規模の一般住宅が多い住宅地域	南西4 m 区道	水道、ガス、下水	仙川1.4 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　20ｍ、南　50ｍ、北　10ｍ		②標準的使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約 10.5 m、奥行　約 17 m、規模　175 ㎡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区道	交通施設	仙川駅 南東方1.4 km
		法令規制	１低専 (60,100) 準防 高度(1種) 地区計画等				
	⑤地域要因の将来予測	地域要因に大きな変動は認められず、住宅地として今後も現状通り推移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　+4.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	516,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格	252,000 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、京王線と小田急線各沿線沿いの住宅地域。需要者は、世田谷区在住者や隣接区等からの流入もあり、一次取得者から買替層まで幅広い。大量の宅地供給は少なく、超低金利であること、成熟した住宅地であるため需給関係は比較的安定している。市場の中心となる価格帯等は、更地で坪当たり１７０万円前後で、新築住宅で７千万円～９千万円となっている。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域周辺は、中規模前後の一般住宅が多く駅からやや遠い、住宅地として成熟した低層住宅地域であり、実需の取引が主で、近隣地域、類似地域において信頼性のある取引事例を収集し得た。住宅地としての賃貸需要は存するが、自用目的の売買が中心であり、居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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　－ 17	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 518,000 円／㎡	[101.6]/100	100/[105.0]	100/[104.0]	[104.0]/100	501,000		標準	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
								準	交通 0.0		交通 +2.0
								化	環境 0.0		環境 -1.0
								補正	画地 +5.0		行政 +3.0
									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	標準化補正		地域要因の比較	
	前年指定基準地の価格 707,000 円／㎡	[106.4]/100	100/[100.0]	100/[156.1]	[104.0]/100	501,000		標準	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
								準	交通 0.0		交通 +9.0
								化	環境 0.0		環境 +39.0
								補正	画地 0.0		行政 +3.0
									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　478,000 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 +4.8 %　半年間 %	③価格変動形成要因の	（一般的要因）	公共投資は横ばい。設備投資は緩増加。個人消費は底堅い。住宅投資は減少傾向。金融環境は緩和状態。雇用・所得環境は改善傾向。
			（地域要因）	地域要因に大きな変動は認められず、住宅地として今後も現状通り推移するものと予測する。
			（個別的要因）	個別的要因に変動はない。