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)-36　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日経財務・不動産鑑定
世田谷(都)-36	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　　高橋　悟郎

鑑定評価額	85,700,000 円	１㎡当たりの価格	752,000 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]	590,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15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	世田谷区祖師谷一丁目１３８番１３「祖師谷１－４－８」				②地積(㎡)	114 ( )	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 (60, 150) 準防 高度(1種)
	1:1.5	住宅 W3	一般住宅とアパート等が建ち並ぶ住宅地域	北4m区道	水道、ガス、下水	祖師ヶ谷大蔵 270m		(その他) (70, 150)

(2)近隣地域	①範囲	東　50　m、西　20　m、南　20　m、北　20　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　9 m、奥行 約　13 m、規模　120 ㎡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	祖師ヶ谷大蔵駅 北東方270m	法令規制	１低専 (70, 150) 準防 高度(1種)
⑤地域要因の将来予測	一般住宅とアパート等が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、当面は現在の地域要因が維持されるものと予測する。利便性の高い立地から住宅需要は旺盛であり、地価は上昇傾向で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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　775,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格　565,000 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、世田谷区西部、概ね小田急小田原線を沿線とした住宅地域である。需要者は都心部等に勤務する中～高所得の一次取得者が中心であり、外部からの転入も認められる。最寄り駅や商店街への接近性に優れた住宅地域であり、市場において利便性に対する選好が強まりつつある中にあって、市場は総じて強含みで推移している。中心価格帯は１２０㎡程度の更地で９千万円程度、新築戸建では総額１億円台前半程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地は一般住宅とアパート等が建ち並ぶ住宅地域に所在しているが、市場では自用目的の取引を中心として、主として市場性の観点から取引価格が形成されている。他方、市場において収益性に着目した取引は少なく、土地取引において収益性の観点から価格形成がなされる可能性は低いと判断されることから、本件では市場性を的確に反映した比準価格を重視し、収益価格を関連付け、半期変動率にも留意のうえ、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 標準地番号 世田谷-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対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	地域要因
	公示価格 732,000 円/㎡	[102.7]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	[100.0]/100	752,000		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 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	標準化補正	地域要因
	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 707,000 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-22 公示価格 732,000 円/㎡ ②変動率 年間 +6.4 % 半年間 +2.7 %	③価格形成要因の変動状況
		[一般的要因] 景気は緩やかに回復しているが、中東情勢の影響が懸念される。当区の総人口及び生産年齢人口は、やや増加傾向で推移している。
		[地域要因] 地域要因に特段の変動はない。祖師ヶ谷大蔵駅及び駅前商店街から徒歩数分の距離に位置しており、交通及び生活利便性は良好である。
		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。