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)　－ 37　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)　－ 37	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　谷岡　勝治

鑑定評価額	75,000,000 円	１㎡当たりの価格	478,000 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]	380,000 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	世田谷区給田四丁目１７７番２「給田４－３－８」				②地積(㎡)	157 ( )	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(40,80)
	1：1	住宅 Ｗ 2	中小規模一般住宅とアパートが建ち並ぶ住宅地域	南西4 m 区道	水道、ガス、下水	千歳烏山1 km		

(2)近隣地域	①範囲	東　20ｍ、西　20ｍ、南　60ｍ、北　40ｍ	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 m、奥行　約　12.5 m、規模　150 ㎡程度、形状 正方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない / 街路：基準方位　北　４m区道 / 交通施設：千歳烏山駅　北西方1 km / 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	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	492,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	211,000 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１６０万円前後で、新築住宅で７千万円～８千万円台となっている。
(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 － 76	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 478,000 円／㎡	[101.6]／100	100／[103.0]	100／[102.5]	[104.0]／100	478,000		標準	街路	0.0	地域	街路 -1.0
									交通	0.0		交通 +3.5
								化	環境	0.0	要因	環境 0.0
								補正	画地	+3.0		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) － 41	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 333,000 円／㎡	[103.9]／100	100／[105.0]	100／[71.9]	[104.0]／100	477,000		標準	街路	0.0	地域	街路 +1.0
									交通	0.0		交通 -3.5
								化	環境	0.0	要因	環境 -27.0
								補正	画地	+5.0		行政 +1.0
									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 456,000 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価格形成要因の変動状況	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。