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)-43　　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)-43	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	181,000,000 円	１㎡当たりの価格	973,000 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]	750,000 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	世田谷区成城二丁目１１６番２「成城２－２２－１１」				②地積(㎡)	186 ( )	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 (40, 80) 高度(1種)
1:2	住宅 W2	中規模程度の住宅が多い準優良住宅地域	北6.3m区道	水道、ガス、下水	成城学園前 240m		(その他)

(2) 近隣地域

①範囲	東　25　m、西　0　m、南　0　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　9.0 m、奥行 約　20.0 m、規模　180 ㎡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、６．３m区道	交通施設	成城学園前駅南方240m	法令規制	１低専 (40, 80) 高度(1種)
⑤地域要因の将来予測	当該地域は、中規模戸建住宅等が多く建ち並ぶ閑静な住宅地域で、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	998,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	493,000 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、世田谷区及び隣接区内の準優良又は優良住宅地域。需要者は区内外を問わず、自己所有を目的とした会社経営者、著名人、開業医等の富裕層が中心である。ブランド力のある成城エリアの住宅地の中でも、最寄駅から近く、利便性もよい駅前の住宅地で需要は強い。需要の中心となる価格帯は土地のみ１８０㎡で１．８億円弱程度である。建物付き取引は古家付きの物件は見られるものの、地域的特性から更地取引が好まれる。
(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が駅に近いためアパート等の賃貸物件も見られるものの、居住の快適性を重視する住宅地域であるので低めに求められた。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との均衡にも留意して、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 標準地番号 世田谷-39	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 789,000 円/㎡	[103.0] / 100	100 / [101.0]	100 / [83.3]	[100.0] / 100	966,000	

⑦内訳 標準化補正		地域要因	
街路	0.0	街路	0.0
交通	0.0	交通	-2.0
環境	0.0	環境	-15.0
画地	+1.0	行政	0.0
行政	0.0	その他	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
前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] / 100	100 / [ ]	100 / [ ]	[ ] / 100		

⑦内訳 標準化補正		地域要因	
街路		街路	
交通		交通	
環境		環境	
画地		行政	
行政		その他	
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　918,000 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　+6.0 %　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] 最寄駅から近い、区画の整然とした閑静な住宅地域であり、富裕層を中心に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。