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)-44　　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)-44	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　　高橋　悟郎

鑑定評価額	158,000,000 円	１㎡当たりの価格	832,000 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]	620,000 円/㎡
					路線価又は倍率	倍
(2)実地調査日	令和　8年　6月 15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	世田谷区瀬田三丁目７７６番４「瀬田３－３－１１」				②地積 (㎡)	190 ( )	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住居 (60, 200) 準防 高度(2種最高19m) (その他) (70, 200)
1:1	共同住宅 ＬＳ2	一般住宅と共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域	北東6m区道	水道、ガス、下水	用賀 930m		

(2) 近隣地域

①範囲	東　40　m、西　60　m、南　30　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　13 m、奥行 約　13 m、規模　170 ㎡程度、形状　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 ６m区道	交通施設	用賀駅 南方930m	法令規制	１住居 (70, 200) 準防 高度(2種最高19m)
⑤地域要因の将来予測	一般住宅と共同住宅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。人気の高い東急田園都市線沿線の住宅地域であり、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　+1.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	856,000 円/㎡		
	収益還元法	収益価格	557,000 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、概ね東急田園都市線、同大井町線を沿線とする住宅地域である。需要者は都心部等に勤務する一次取得者を中心に不動産業者等も想定される。良好な都心接近性等から中小規模画地を中心に市場は強含みの動きとなっており、規模の大きな画地にあっても分譲住宅や共同住宅の開発素地として底堅い需要が見込まれる。中心価格帯は１７０㎡程度の既存敷地で１億円台半ば程度、これより規模の小さな新築戸建で総額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共同住宅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に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、市場性を的確に反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、周辺標準地及び指定基準地からの検討も踏まえ、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	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							
世田谷-12						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+2.0
公示価格	[103.0]	100	100	[101.0]	835,000		交通	0.0		交通	+6.6
953,000 円/㎡	100	[105.0]	[113.1]	100			環境	0.0		環境	+4.0
							画地	+5.0		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							
世田谷(都)-22						標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
前年指定基準地の価格	[106.1]	100	100	[101.0]	834,000		交通	0.0		交通	-1.2
760,000 円/㎡	100	[102.0]	[95.7]	100			環境	0.0		環境	+2.0
							画地	+2.0		行政	-5.0
							行政	0.0		その他	0.0
							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　777,000 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　+7.1 %　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。最寄り駅との間には広幅員道路が介在しており、駅への接近性は一定条件を備えるに留まる。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。