

## 鑑 定 評 価 書 （ 令 和 6 年 地 価 調 査 ）

令和 6 年 7 月 5日提出  
世田谷(都)-39 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)-39 | 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     |     | 61,300,000 円 | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 | 490,000 円/m <sup>2</sup> |

## 1 基本的事項

|            |                 |          |                |        |                         |                               |
|------------|-----------------|----------|----------------|--------|-------------------------|-------------------------------|
| (1)価格時点    | 令和 6 年 7 月 1 日  | (4)鑑定評価日 | 令和 6 年 7 月 2 日 | (6)路線価 | [令和 6 年 1 月]<br>路線価又は倍率 | 390,000 円/m <sup>2</sup><br>倍 |
| (2)実地調査日   | 令和 6 年 6 月 20 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                     | 所在及び地番並びに「住居表示」等   |                             | 世田谷区八幡山二丁目 3 9 番 1 0 外「八幡山 2 - 1 4 - 1 0」                           |             |             |              | 地積 (㎡)   |  | 125 ( )       |                | 法令上の規制等                           |                           |       |  |  |
|                             | 形状   | 敷地の利用の現況                    |   | 周辺の土地の利用の状況 |             | 接面道路の状況      |  | 供給処理施設状況   |               | 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) |       |  |  |
|                             | 2:1  | 住宅 W2                       | 中小規模の一般住宅が多い住宅地域  |             | 西4m区道       |              | 水道、ガス、下水                                       |  | 八幡山 1.2km     |                | (その他) 地区計画等 ( 40, 80 )            |                           |       |  |  |
| (2) 近隣地域                    | 範囲   | 東 10 m、西 20 m、南 30 m、北 20 m |   |             |             | 標準的使用        |  | 低層住宅地  |               |                |                                   |                           |       |  |  |
|                             | 標準的画地の形状等  |                             | 間口 約 15.0 m、奥行 約 8.0 m、規模   |             |             |              | 120 ㎡程度、形状 長方形                                 |  |               |                |                                   |                           |       |  |  |
|                             | 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、4 m 区道 |  | 交通施設   | 八幡山駅 南東方1.2km |                | 法令 1 低専 ( 40, 80 ) 準防高度(1種) 地区計画等 |                           |       |  |  |
|                             | 地域要因の将来予測  |                             | 当該地域は、中規模戸建住宅及びアパート等が建ち並ぶ住宅地域で、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 +2.0  |               |                |                                   |                           |       |  |  |
| (5) 鑑定評価の手法の適用              | 取引事例比較法  |                             | 比準価格 504,000 円/㎡  |             |             |              |  |  |               |                |                                   |                           |       |  |  |
|                             | 収益還元法  |                             | 収益価格 207,000 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、世田谷区内の、京王線及び小田急小田原線沿線の住宅地域。需要者は自己所有を目的とした区内及び隣接区内の居住者が中心であるが、それ以外からの転入者も見られる。旧来からの既存住宅も多いが、土地を細分化した宅地分譲や建売分譲も見られる。需要の中心となる価格帯は土地のみでは120㎡で5,800万～6,000万円程度、比較的小規模な建売分譲で総額6,000万～8,000万円台程度が需要の中心である。       |                             |   |             |             |              |  |  |               |                |                                   |                           |       |  |  |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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は賃貸アパートも見られるものの、最寄駅からやや距離があるので自用目的の取引が中心となっている地域であり、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及び指定基準地からの検討も踏まえて、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 |                             |   |             |             |              |  |  |               |                |                                   |                           |       |  |  |
| (8) 公示価格                    | 代表標準地 標準地  |                             | 時点修正  | 標準化補正       | 地域要因の比較     | 個別的要因の比較     | 対象基準地の規準価格 (円/㎡)                               | 内訳 標準化補正   | 街路            | 0.0            | 地域要因                              | 街路                        | +2.0  |  |  |
|                             | 標準地番号 世田谷-47   |                             |   |             |             |              |  |  | 交通            | 0.0            |                                   | 交通                        | -1.0  |  |  |
| (9) 指定からの検討                 | 公示価格   |                             | [ 101.6 ]   | 100         | 100         | [ 102.0 ]    | 486,000  | 内訳 標準化補正   | 環境            | 0.0            | 地域要因                              | 環境                        | 0.0   |  |  |
|                             | 522,000 円/㎡  |                             | 100   | [ 104.0 ]   | [ 107.0 ]   | 100          |  |  | 画地            | +4.0           |                                   | 行政                        | +6.0  |  |  |
|                             |  |                             |   |             |             |              |  |  | 行政            | 0.0            |                                   | その他                       | 0.0   |  |  |
|                             |  |                             |   |             |             |              |  |  | その他           | 0.0            |                                   |                           |       |  |  |
|                             |  |                             |   |             |             |              |  |  |               |                |                                   |                           |       |  |  |
| (10) 対象基準地の検討               | 指定基準地番号  |                             | 時点修正  | 標準化補正       | 地域要因の比較     | 個別的要因の比較     | 対象基準地の比準価格 (円/㎡)                               | 内訳 標準化補正   | 街路            | 0.0            | 地域要因                              | 街路                        | 0.0   |  |  |
|                             | 世田谷(都)-36  |                             |   |             |             |              |  |  | 交通            | 0.0            |                                   | 交通                        | +8.0  |  |  |
|                             | 前年指定基準地の価格   |                             | [ 105.9 ]   | 100         | 100         | [ 102.0 ]    | 490,000  |  | 環境            | 0.0            |                                   | 環境                        | +23.0 |  |  |
|                             | 627,000 円/㎡  |                             | 100   | [ 100.0 ]   | [ 138.2 ]   | 100          | 画地   |  | 0.0           | 行政             |                                   | +4.0                      |       |  |  |
|                             |  |                             |   |             |             |              |  |  | 行政            | 0.0            |                                   | その他                       | 0.0   |  |  |
| (10) 対象基準地の検討               | -1 対象基準地の検討 継続 新規  |                             |   |             | 価格変動要因の形成要因 | [ 一般的要因 ]    | 景気はこのところ足踏みもみられるが、緩やかに回復している。区内の人口は微増傾向が続いている。 |  |               |                |                                   |                           |       |  |  |
|                             | 前年標準価格 475,000 円/㎡   |                             |   |             |             |              | [ 地域要因 ]                                       | やや利便性の劣る地域であるため需要は相対的に弱目であるが、価格水準的に値頃感があることから、取引価格は安定している。 |               |                |                                   |                           |       |  |  |
|                             | -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   |                             |   |             |             |              |  | [ 個別的要因 ]  | 個別的要因に変動はない。  |                |                                   |                           |       |  |  |
|                             | 代表標準地 標準地  |                             |   |             |             |              |  |  |               |                |                                   |                           |       |  |  |
|                             | 標準地番号 公示価格 円/㎡   |                             |   |             |             |              |  |  |               |                |                                   |                           |       |  |  |
| 変動率                         | 年間   | +3.2 %                      | 半年間   | %           |             |              |  |  |               |                |                                   |                           |       |  |  |