

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中雅之不動産鑑定事務所
世田谷(都) - 5	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之

鑑定評価額	172,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	799,000 円 / m ²
-------	---------------	-------------------------	----------------------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	610,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					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		世田谷区駒沢二丁目 1 0 3 3 番 1 1 「駒沢 2 - 2 5 - 1 2」				地積 (㎡)	(215)	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) (その他) (60,100)			
	1 : 1.5	住宅 L S 2	一般住宅のほかマンション等も見られる住宅地域		南西5.4 m 区道	水道、ガス、下水	駒沢大学600 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 50 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 17 m、規模		200 ㎡程度、形状		長方形					
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	基準方位 北 5 . 4 m区道	交通施設	駒沢大学駅 西方600 m		法令規制	1 低専 (60,100) 準防高度(1種)
	地域要因の将来予測	当該地域は低層の住宅地として成熟しており、地域要因の変動は認められず、当面は現状を維持するものと予測される。										
(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 823,000 円 / ㎡									
	収益還元法		収益価格 381,000 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、東急田園都市線駒沢大学、桜新町駅を最寄駅とする住宅地域である。この地域は駅から徒歩圏内にあり需要は堅調である。需要者は、住環境と交通の利便性を重視する都内通勤者や不動産分譲業者が中心となる。中心価格帯は、土地総額 8 , 0 0 0 万円 ~ 1 億円程度であり、新築建売物件では、総額 9 , 0 0 0 万円 ~ 1 億 1 0 0 0 万円程度である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	取引事例比較法では対象基準地と代替関係にある戸建住宅地の事例を中心に収集し比準した。収益還元法では、土地残余法を適用した。近隣地域は、賃貸住宅も混在しているが、戸建住宅を中心とする地域であり、自用目的での取引及び不動産業者の用地仕入の取引が中心であることから、比準価格を重視し、収益価格を比較考量するのが妥当と判断した。さらに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とおり決定した。											
(8) 公規価示価格と格しをた	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +1.0 環境 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 世田谷 - 18											
	公示価格 787,000 円 / ㎡	[103.7] 100	100 [102.0]	100 [104.1]	[104.0] 100	799,000						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 世田谷(都) - 19	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 -3.0 環境 -11.0 行政 +2.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 669,000 円 / ㎡	[106.1] 100	100 [104.0]	100 [88.9]	[104.0] 100	798,000						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 743,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかに回復しているが、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスクが高まっている。						
	- 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				〔地域要因〕	周辺環境や行政的条件等について、特段の変動要因は見受けられない。地価は上昇傾向にある。						
	代表標準地 標準地	標準地番号	公示価格 円 / ㎡		〔個別的要因〕	個別的要因の変動は認められない。						
	変動率	年間 +7.5 %	半年間 %									