

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]	600,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 8 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					

(1) 基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等		世田谷区経堂一丁目9 0 番 3 「経堂1 - 5 - 1 6」					地積 (㎡)		162 ()		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 (60,150) 準防 高度(1種) (その他) 地区計画等 (70,150)	
	1:1	住宅 W 2		中規模一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域		北5.4 m 区道		水道、 ガス、 下水		経堂410 m			
(2) 近隣地域	範囲		東 60 m、西 30 m、南 50 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 11 m、奥行 約 15 m、規模		160 ㎡程度、		形状 長方形						
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位 北 5 . 4 m区道		交通 経堂駅南方410 m		法令 1 低専 (70,150) 準防 高度(1種) 地区計画等				
	地域要因の将来予測		「経堂」駅から徒歩5分圏の区画整然とした住宅地域で容積率も良好であり今後も敷地の細分化は続くと思料される。地価水準はさらに上昇しているが有効需要が強く地価は高原状態での推移が当面続くものと予測される。										
(3)最も有効使用の判定		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		833,000 円 / ㎡							
		収益還元法		収益価格		627,000 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、小田急小田原線又は東急世田谷線から徒歩圏の区内の戸建住宅地域である。主な需要者は、資力の高い一次取得ないし買替えの個人(エンドユーザー)である。同一需給圏の不動産価格は高原状態での推移が続いているが、有効需要は強く、地価は上昇基調を強めたまま推移している。市場の中心価格帯は、土地(更地)で1億円程度、建物の建築費を併せると総額1億円台前半～半ば程度であり、新築の戸建分譲住宅でも総額1億円台前半と把握される。											
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は経堂地区又は宮坂地区の住宅地に存する事例に基づき、価格牽連性及び代替、競争等の関係を有し、市場性を反映し得たものと思料される。最寄り駅から徒歩5分圏にあるため、周囲には共同住宅も見られるが、当該地域では自己使用目的での取引価格が市場を形成しているため、収益価格はやや低位に求められたものと思料される。よって、指定基準地からの検討等を踏まえ、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。											
(8) 公規価 示準格 価と 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 街路 0.0	地 街路 -1.0			
	標準地番号 世田谷 - 52								準 交通 0.0	域 交通 -3.0			
価と 格し をた	公示価格		[104.0]	100	100	[100.0]	797,000	化 環境 0.0	要 環境 -9.0				
	703,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[87.4]	100		補 画地 +5.0	因 行政 0.0				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	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 街路 0.0	地 街路 +1.0			
	世田谷(都) - 1								準 交通 0.0	域 交通 +1.0			
	前年指定基準地の価格		[107.1]	100	100	[100.0]	803,000		化 環境 0.0	要 環境 -3.0			
	720,000 円 / ㎡		100	[100.0]	[96.0]	100			補 画地 0.0	因 行政 -3.0			
(10) 対年 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 745,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要因)		一般的経済のインフレ傾向が続き、不動産価格の上昇の趨勢もやや強まり、区内の地価は住宅地で6%強、商業地で8%強上昇している。						
	- 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				(地 域 要因)		経堂駅から徒歩5分圏の住宅地で、引き続き有効需要は強く、取引価格の堅調な推移も確認され、地価の上昇傾向はさらに強まっている。						
	代表標準地 標準地 標準地番号 -				(個別的 要因)		個別的要因に変動はない。						
	公示価格 円 / ㎡												
変動率		年間 +8.1 %	半年間 %										