

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社島不動産鑑定士事務所
世田谷(都) - 13	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 島 修治

鑑定評価額	116,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	768,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

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 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 25 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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		世田谷区松原二丁目 7 1 4 番 6 「松原 2 - 1 4 - 1 7」				地積 (㎡)	151 ()	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)		
	1 : 2	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並び区 画整然とした住宅地域		北3.6 m 私道	水道、 ガス、 下水	明大前550 m		(70, 150)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 60 m、西 65 m、南 30 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 8.5 m、奥行 約 18 m、		規模 150 ㎡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、3.6 m私道	交通施設	明大前駅南西方550 m		法令規制	1 低専 (70, 150) 準防 高度(1種)
	地域要因の将来予測		駅徒歩圏で住環境の良好な低層住宅地域。地域要因に特段の変化は見られず、今後も同様の住環境が維持されていくと料する。								
(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 794,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 429,000 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域の北東部、主として京王線、京王井の頭線、東急世田谷線等の沿線から徒歩圏の低層住宅地域である。一次取得者から買い替えまで各種の戸建需要が見受けられる。駅利便性が良好な住宅地域であり、土地需要は堅調であり、地価は上昇傾向を継続している。新築建売住宅では近年は 8 0 0 0 万円前後の物件が多かったが、直近では 1 億円程度の物件も見られ、上昇傾向を強めている。									
(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、事例の規範性も高く市場実態を反映して説得力を有する。一方収益価格は、想定上の賃貸建物が低層住宅地のため利用容積率も低く、また土地価格水準に見合う賃料を得ることが難しいため低位に試算された。市場でも収益性に着目した取引は少ない。したがって、自己使用目的の取引が中心なことを考慮し市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地等との検討を踏まえ、上記の通り決定した。									
(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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +1.0 要 環境 -1.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 世田谷 - 80										
	公示価格 758,000 円 / ㎡		[103.7] 100	100 [101.0]	100 [101.0]	[100.0] 100	771,000				
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 世田谷(都) - 1		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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +4.0 域 交通 +2.0 要 環境 -2.0 因 行政 -3.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 720,000 円 / ㎡		[107.1] 100	100 [100.0]	100 [100.8]	[100.0] 100	765,000				
(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 713,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	経済一般は各種不安要素は見られるものの、概ね回復傾向を維持し、区内の不動産需要は一定の強弱はあるものの、強含み傾向が継続。					
	- 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〕	明大前駅から徒歩圏で住環境も良好。地域要因に大きな変化はない。					
	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 +7.7 %	半年間 %								