

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	門井不動産鑑定調査事務所
世田谷(都) - 14	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 門井 明美

鑑定評価額	151,000,000 円	1㎡当たりの価格	590,000 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]	460,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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		世田谷区船橋四丁目5 3 4 番 1 2 「船橋 4 - 5 - 9」				地積 (㎡)	256 ()	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)		
	1 : 1.5	住宅 L S 2	一般住宅、アパート等が 見られる住宅地域		西3.6 m 区道	水道、 ガス、 下水	千歳船橋1 km		(60,100)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 70 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 13 m、奥行 約 20 m、				規模 260 ㎡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、3 . 6 m区道		交通施設	千歳船橋駅北方1 km		法令 規制	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)	
	地域要因の将来予測	一般住宅、アパート等が見られる住宅地域で、地域要因に大きな変化は見られず、今後とも同様の住環境を維持するものと思料する。地価はやや上昇傾向に推移していくものと予測する。									
(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 608,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 382,000 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と京王線の各駅を最寄駅とする住宅地域である。需要者の中心は世田谷区内及び隣接区等周辺の居住者となっている。最寄駅への接近条件がやや劣るため、取引総額を抑えた敷地の細分化がみられる。市場の中心価格帯は土地 1 0 0 ㎡で6 千万円台、新築戸建住宅は小規模なもので総額 7 千万円～ 8 千万円程度が需要の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は対象基準地と類似する地域に所在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。対象基準地は収益性より居住の快適性が重視される低層住宅地域に所在するため土地価格に見合う収益は確保できず、収益価格は低位に求められた。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、さらに指定基準地、周辺公示地を規準とした価格との検討も踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示準格 価とし 格しを た	代表標準地 標準地番号 世田谷	標準地 - 97	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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +2.0 要 環境 +2.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 605,000 円 / ㎡	[102.9] 100	100 [102.0]	100 [105.1]	[102.0] 100	592,000	標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0		地 街路 +2.0 域 交通 +7.0 要 環境 +10.0 因 行政 +2.0 その他 0.0		
	指定基準地番号 世田谷(都) - 36	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 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 +2.0 域 交通 +7.0 要 環境 +10.0 因 行政 +2.0 その他 0.0	
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	前年指定基準地の価格 664,000 円 / ㎡	[106.5] 100	100 [100.0]	100 [122.5]	[102.0] 100	589,000		標 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 +2.0 域 交通 +7.0 要 環境 +10.0 因 行政 +2.0 その他 0.0		
	(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 561,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要 因 〕 〔 地 域 要 因 〕 〔 個別的 要 因 〕	世田谷区の総人口は微増傾向である。新設住宅着工戸数は持家が減少となり、貸家と分譲は減少時期もあるが概ね増加傾向である。				
		- 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					最寄駅までやや距離があるため、地域要因に特段の変化はないが、需要はやや弱い。				
代表標準地 標準地番号		標準地 -		個別的要因に変化はない。							
公示価格		円 / ㎡									
	変動率	年間 +5.2 %	半年間 %								