

## 鑑 定 評 価 書（令和 7 年地価調査）

令和 7 年 7 月 4日提出  
世田谷(都)-26 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)-26	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	107,000,000 円		1㎡当たりの価格	628,000 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] 路線価又は倍率	480,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7 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		世田谷区岡本二丁目 6 1 7 番 4 「岡本 2 - 3 - 1 9」				地積 (㎡)	171 ( )	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)
	1:1	住宅 L S 2	一般住宅のほか に共同住宅等 も見られる住 宅地域		北5.3m区道		水道、 ガス、 下水	二子玉川 1.3km	(その他) 地区計画等 ( 40, 80 )	
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 100 m、南 20 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 12.5 m、奥行 約 13.5 m、規模		170 ㎡程度、形状 ほぼ正方形					
	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、5 . 3 m区道	交通 施設	二子玉川駅 北西方1.3km	法令 規制	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、一般住宅、アパート、マンション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	0.0	
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格		645,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格		312,000 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、東急田園都市線沿線の住宅地域。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く、最寄駅からやや遠いが、人気の高い二子玉川駅を最寄りとする住宅地域で、需要は安定している。需要の中心となる価格帯は土地のみでは170㎡で1億～1.1億円程度、比較的小規模な建売分譲で総額8,000万～1億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 規 準 価 格 とした 価格を	代表標準地 標準地番号 世田谷-31	標準地 公示価格 538,000 円/㎡	時点 修正 [ 103.0 ] 100	標準化 補正 100 [ 102.0 ]	地域要 因の比 較 100 [ 86.9 ]	個別的 要因の 比較 [ 100.0 ] 100	対象基準地 の規準価格 (円/㎡) 625,000	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 0.0 交通 +1.0 環境 -14.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指 定 基 準 地 からの 検討	指定基準地番号 世田谷(都)-22	前年指定基準地の価格 714,000 円/㎡	時点 修正 [ 106.4 ] 100	標準化 補正 100 [ 102.0 ]	地域要 因の比 較 100 [ 119.5 ]	個別的 要因の 比較 [ 100.0 ] 100	対象基準地 の比準価格 (円/㎡) 623,000	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 +16.0 行政 +1.0 その他 0.0
(10) 対 象 年 標 準 地 の 前 年 標 準 地 の 前 年 標 準 地 の 前 年 標 準 地	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 590,000 円/㎡			価格形成要因の 変動状況	[ 一般的 要 因 ] 景気は緩やかに回復しているが、国内における物価高や米国の通商政策等不透明感がみられる。区内の人口は微増傾向が続いている。					
	-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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[ 地 域 要 因 ] 最寄駅からやや遠いが、人気の高い二子玉川駅を最寄りとする住宅地域であり、需要は安定している。					
	変動率 年間 +6.4 % 半年間 %				[ 個 別 的 要 因 ] 個別的要因に変動はない。					