

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]	370,000 円 / m ²
(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
					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		世田谷区上祖師谷四丁目1210番10外「上祖師谷4-17-5」					地積 (㎡)	173 ()	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) 地区計画等 (60,100)					
	1:1.5	住宅 W3		中規模の一般住宅が多い 住宅地域		南西4m 区道		水道、 ガス、 下水	仙川1.4km							
(2) 近隣地域	範囲		東 50m、西 20m、南 50m、北 10m					標準的使用		低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10.5m、奥行 約 17m、規模					175㎡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 4m区道		交通 施設		仙川駅 南東方1.4km		法令 規制		1低専 (60,100) 準防 高度(1種) 地区計画等	
	地域要因の将来予測		地域要因に大きな変動は認められず、住宅地として今後も現状通り推移するものと予測する。													
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地						(4)対象基準地の 個別的な要因		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 492,000 円/㎡												
		収益還元法		収益価格 247,000 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、京王線と小田急線各沿線沿いの住宅地域。需要者は、世田谷区在住者や隣接区等からの流入もあり、一次取得者から賃貸層まで幅広い。大量の宅地供給は少なく、超低金利であること、成熟した住宅地であるため需給関係は比較的安定している。市場の中心となる価格帯等は、更地で坪当たり160万円前後、新築住宅で7千万円～8千万円台となっている。														
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当該地域周辺は、中規模前後の一般住宅が多く駅からやや遠い、住宅地として成熟した低層住宅地域であり、実需の取引が主で、近隣地域、類似地域において信頼性のある取引事例を収集し得た。住宅地としての賃貸需要は存するが、自目的の売買が中心であり、居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、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通り決定した。														
(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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 +5.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +2.0 -3.0 +3.0 0.0		
	標準地番号 世田谷 - 17		[100.8] 100	100 [105.0]	100 [101.9]	[104.0] 100	478,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +9.0 +37.0 +3.0 0.0						
(9) 指か 定ら 基の 準換 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 の標準価格 (円/㎡)	内 訳	標準 化 補 正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	0.0 +9.0 +37.0 +3.0 0.0		
	世田谷(都) - 36		[106.5] 100	100 [100.0]	100 [153.8]	[104.0] 100	478,000		0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	0.0 +9.0 +37.0 +3.0 0.0						
(10) 対年 ら象 標の 基準 換 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 455,000 円/㎡			価 格 変 動 形 成 状 況 要 因 の	(一般的 要因)	公共投資は横ばい。設備投資は緩増加。個人消費は緩増加。住宅投資は弱めの動き。金融環境は緩和状態。雇用・所得環境は緩改善。										
	- 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)	地域要因に大きな変動は認められず、住宅地として今後も現状通り推移するものと予測する。									
	代表標準地 標準地 標準地番号 -						(個別的 要因)	個別的な要因に変動はない。								
	公示価格 円/㎡															
変動率		年間 +5.1 %	半年間 %													