

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	すずき不動産鑑定
世田谷（都） - 35	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 鈴木 真紀

鑑定評価額	94,800,000 円	1 ㎡当たりの価格	870,000 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]	670,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 1 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					

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		世田谷区下馬一丁目 1 2 5 番 3 「下馬 1 - 2 4 - 6」				地積 (㎡)	109 ()	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 中専 (60,200) 準防 高度(2種最高19m) (その他)	
	台形 1 : 1.2	住宅 L S 2	一般住宅、アパート等が 建ち並ぶ住宅地域		北西5.8 m 区道	水道、 ガス、 下水	祐天寺950 m		(70,200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 25 m、西 25 m、南 15 m、北 45 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 12 m、		規模 100 ㎡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 5 . 8 m区道		交通 施設	祐天寺駅 西方950 m		法令 規制 1 中専 (70,200) 準防 高度(2種最高19m)	
	地域要因の将来予測		一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域で、今後も同様の環境を維持し、地価は当面上昇基調で推移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 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 897,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 606,000 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、東急東横線及び東急田園都市線等の沿線に所在する住宅地域である。需要者は自用の戸建住宅を求める区内外の居住者等で不動産業者の参入も積極的である。人気の東横線沿線に所在し住環境も良好なことから住宅地の需要は底堅い。取引価格帯は立地や規模で幅はあるが、土地のみ 3 0 坪では 9 千万円程度が多く、新築建売では規模を抑えた総額 1 億円台前半程度が多くみられる。								
(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「下馬」エリアの住宅地に所在する取引事例を比準して求めた市場性を反映した価格である。収益価格は賃貸用建物の賃貸収入を想定した収益性を反映した価格である。需要者は収益性よりも居住の快適性を重視する傾向が強く、よって比準価格を中心に収益価格を比較考量し、指定基準地との検討も踏まえた上で、鑑定評価額を上記のとおり決定した。								
(8) 公規価 示準格 価と格 しをた	代表標準地 標準地 番号 世田谷	時点 修正 - 70	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	標準 化補 正 その他	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 829,000 円 / ㎡	[104.1] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	872,000		街路 0.0 交通 +1.0 環境 -1.0 行政 0.0 その他 0.0		
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 世田谷 (都)	時点 修正 - 11	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	標準 化補 正 その他	街路 0.0 交通 +7.0 環境 +1.0 行政 -3.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 852,000 円 / ㎡	[108.0] 100	100 [102.0]	100 [104.8]	[101.0] 100	869,000		画地 +2.0 行政 0.0 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 806,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	景気は緩やかに回復しており、区内人口は微増傾向で推移し地価も上昇している。今後は物価動向や米国関税等の影響が懸念される。				
	- 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〕	祐天寺駅から徒歩圏の住宅地域で、地域要因に大きな変動はない。需要は堅調で地価は上昇している。				
	代表標準地 標準地 番号	標準地 番号 -			〔個別的要 因〕	地域における標準的な画地で、個別的要因に特段の変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡									
変動率		年間 +7.9 %	半年間 %							