

## 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)-36 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日経財務・不動産鑑定
世田谷(都)-36	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 高橋 悟郎
鑑定評価額	80,600,000 円	1㎡当たりの価格	707,000 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3日	(6)路線価	[令和7年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	550,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月12日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		世田谷区祖師谷一丁目1 3 8 番 1 3 「祖師谷 1 - 4 - 8」				地積 (㎡)	114 ( )	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)		
	1:1.5	住宅 W3		一般住宅とアパート 等が建ち並ぶ住宅地 域		北4m区道	水道、 ガス、 下水	祖師ヶ谷大蔵 270m			(その他) ( 70, 150 )		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 20 m、北 20 m					標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 12 m、規模					110 ㎡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 4 m区道	交通 施設	祖師ヶ谷大蔵駅 北東方270m		法令 規制	1 低専 ( 70, 150 ) 準防 高度(1種)		
	地域要因の 将来予測	一般住宅とアパート等が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、当面は現在の地域要因が維持されるものと予測する。 利便性の高い立地から住宅需要は旺盛であり、地価は上昇傾向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    0.0					
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格 724,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 489,000 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、世田谷区西部、概ね小田急小田原線を沿線とした住宅地域である。需要者は都心部等に勤務する中～高所得の一次取得者が中心であり、外部からの転入も認められる。市場において利便性に対する選好が強まりつつある中において、最寄り駅や商店街への接近性に優れた住宅地域に対する需要は底堅く、市場は強含みで推移している。中心価格帯は1 1 0 ㎡程度の更地で8～9千万円程度、これより規模の小さな新築戸建では総額7～9千万円程度である。												
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	対象基準地は一般住宅とアパート等が建ち並ぶ住宅地域に所在しているが、市場では自用目的の取引を中心として、主として市場性の観点から取引価格が形成されている。他方、市場において収益性に着目した取引は少なく、土地取引において収益性の観点から価格形成がなされる可能性は低いと判断されることから、本件では市場性を的確に反映した比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、半期変動率にも留意のうえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示標準 価格とし 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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要 因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 世田谷-22	公示価格 686,000 円/㎡	[ 103.1 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 100.0 ]	[ 100.0 ] 100	707,000						
(9) 指定 からの 検討	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 の比準価格 (円/㎡)	内 訳	標準化 補正	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	地 域 要 因	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100								
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 664,000 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米国の通商政策や物価上昇等の影響が懸念される。当区の総人口は直近1年間は増加傾向で推移している。							
	-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 世田谷-22 公示価格 686,000 円/㎡				[ 地 域 要 因 ]	地域要因に特段の変動はない。祖師ヶ谷大蔵駅及び駅前商店街から徒歩数分の距離に位置しており、交通及び生活利便性は良好である。							
					[ 個 別 的 要 因 ]	個別的要因に変動はない。							
	変動率 年間 +6.5 % 半年間 +3.1 %												