

## 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)-43 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)-43	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		171,000,000 円	1㎡当たりの価格	918,000 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 倍率種別	690,000 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			
(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		世田谷区成城二丁目 1 1 6 番 2 「成城 2 - 2 2 - 1 1」				地積 (㎡)	186 ( )	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 ( 40, 80 ) 高度(1種)	
	1:2	住宅 W2		中規模程度の住宅が 多い準優良住宅地域		北6.3m区道	水道、 ガス、 下水	成城学園前 240m		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 25 m、西 0 m、南 0 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 9.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 180 ㎡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、6 . 3 m区道	交通 施設	成城学園前駅 南方240m	法令 規制	1 低専 ( 40, 80 ) 高度(1種)	
	地域要因の 将来予測	当該地域は、中規模戸建住宅等が多く建ち並び閑静な住宅地域で、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 945,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 455,000 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、世田谷区及び隣接区内の準優良又は優良住宅地域。需要者は区内外を問わず、自己所有を目的とした会社経営者、著名人、開業医等の富裕層が中心である。ブランド力のある成城エリアの住宅地の中でも、最寄駅から近く、利便性もよい駅前の住宅地で需要は強い。需要の中心となる価格帯は土地のみ 1 8 0 ㎡で 1 . 7 億円弱程度である。建物付き取引は古家付きの物件は見られるものの、地域的特性から更地取引が好まれる。										
(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が駅に近いためアパート等の賃貸物件も見られるものの、居住の快適性を重視する住宅地域であるので低めに求められた。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との均衡にも留意して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	代表標準地 標準地番号 世田谷-39	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 の規準価格 (円/㎡)	内 訳 標準化 補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -2.0 環境 -15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 737,000 円/㎡		[ 104.0 ] 100	100 [ 101.0 ]	100 [ 83.3 ]	[ 100.0 ] 100	911,000				
(9) 指定からの 標準地 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 交通 環境 画地 行政 その他	地域 要因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100					
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格 変動 状況 要因の	[ 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。					
	前年標準価格 850,000 円/㎡				[ 地 域 要 因 ]	最寄駅から近い、区画の整然とした閑静な住宅地域であり、富裕層を中心に需要は安定している。					
	-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				[ 個別的 要 因 ]	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号 公示価格 円/㎡										
	変動率	年間 +8.0 %	半年間 %								