

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)-44	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 高橋 悟郎
鑑定評価額	148,000,000 円		1 m ² 当たりの価格	777,000 円/m ²

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]	580,000 円/m
(2)実地調査日	令和 7年 6月 12日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	倍
(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		世田谷区瀬田三丁目776番4 「瀬田3-3-11」				地積 (㎡)	190 ()	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 住居 (70, 200) 準防 高度(2種最高19m)			
	1:1	共同住宅 L S2	一般住宅と共同住宅 等が建ち並ぶ住宅地 域		北東6m区道	水道、 ガス、 下水	用賀 930m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 40 m、西 60 m、南 30 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 13 m、奥行 約 13 m、規模		170 ㎡程度、形状 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 6 m区道	交通 施設	用賀駅 南方930m	法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防 高度(2種最高19m)		
	地域要因の 将来予測	一般住宅と共同住宅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。 人気の高い東急田園都市線沿線の住宅地域であり、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 +1.0			
(5)	鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格		807,000 円/㎡						
			収益還元法	収益価格		503,000 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、概ね東急田園都市線、同大井町線沿線の住宅地域である。需要者は都心部等に勤務する一次取得者を中 心に不動産業者等も想定される。良好な都心接近性等から中小規模画地を中心に市場は強含みの動きとなっており、規 模の大きな画地にあっても分譲住宅や共同住宅等の開発素地として底堅い需要が見込まれる。中心価格帯は170㎡程 度の既存敷地で1.3～1.5億円程度、これより規模の小さな新築戸建で総額8千万円～1億円程度である。									
(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共同住宅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に主として 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、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、周辺標準地及び指定基準地からの検討も踏まえ、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	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 +5.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +2.0 交通 +6.6 環境 +4.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 884,000 円/㎡		[103.5] 100	100 [105.0]	100 [113.1]	100 [101.0]	778,000					
(9) 指定 基準 地 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 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 0.0 交通 -1.2 環境 +3.0 行政 -5.0 その他 0.0
	世田谷(都)-22 前年指定基準地の価格 714,000 円/㎡		[106.4] 100	100 [102.0]	100 [96.7]	100	778,000					
(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 723,000 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 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]		地域要因に特段の変動はない。最寄り駅との間には広幅員道 路が介在しており、駅への接近性は一定条件を備えるに留ま る。					
	変動率 年間 +7.5 % 半年間 %				[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。					