

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	イーアイシー コンサルティング
世田谷(都) - 17	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 在間 浩二

鑑定評価額	298,000,000 円	1 m ² 当たりの価格	865,000 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 2 日	(6) 路線 価	[令和 7年1月]	680,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 26 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		世田谷区等々力五丁目 3 3 番 3 「等々力 5 - 1 8 - 1 2」				地積 (㎡)	(345)	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)		
	1 : 1.5	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区 画整然とした住宅地域		北6.2 m 区道	水道、 ガス、 下水	尾山台290 m		(60,100)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 20 m、南 25 m、北 35 m				標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 17 m、奥行 約 20 m、規模 340 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北、6 . 2 m区道	交通 尾山台駅北方290 m	法令 1 低専 (60,100) 高度(1種)					
		事項		路	施設	規制					
(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 887,000 円 / ㎡								
収益還元法		収益価格 482,000 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内の東急大井町線各駅から徒歩圏内に所在する住宅地域。主な需要者は世田谷区及び周辺市区に居住する高額所得者層であるが、不動産業者の参入による画地細分化の動きも見られる。等々力地区は落ち着いた高級住宅地でブランド力を有し、需要は安定している。駅距離等の立地条件にもよるが、土地は坪当たり 2 5 0 ~ 2 9 0 万円、新築戸建住宅はやや小規模なものが多く総額 1 億円台前半が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は規範性の高い取引事例に基づいて求めたものであり、市場の実態を反映し説得力を有する。一方、収益価格は収益性を反映した理論的な価格であるが、収益性よりも居住の快適性等が重視される自己使用目的が中心の低層住宅地域であることから、比準価格より低位に求められた。従って、本件においては、市場性を反映した比準価格を重視し、収益価格は参考にとどめ、標準地との均衡も考慮したうえで鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公規価 示価格 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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0		
	標準地番号 世田谷 - 2							準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	公示価格	[102.5]	100	100	[100.0]	865,000	化 環境 0.0	要 環境 0.0			
	844,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[100.0]	100		補 画地 0.0	因 行政 0.0			
(9) 指か 定ら 基の 準検 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 の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 0.0		
	-							準 交通 0.0	域 交通 0.0		
	前年指定基準地の価格	[]	100	100	[]		補 画地 0.0	要 環境 0.0			
	円 / ㎡	100	[]	[]	100		正 行政 0.0	因 行政 0.0			
(10) 対年 ら象 標の 基準 検準 価付 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 819,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〈 一般的 要 因 〉	景気は緩やかな回復傾向にあり、所得環境の改善や低金利を背景に利便性や居住環境が良好な住宅地の地価は引き続き上昇傾向にある。					
	- 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 - 2				〈 地 域 要 因 〉	区画整然とした居住環境に優る高級住宅地として成熟しており、地域要因に特段の変動は見られない。					
	公示価格 844,000 円 / ㎡				〈 個別的 要 因 〉	個別的要因に変動はない。					
	変動率	年間 +5.6 %	半年間 +2.5 %								