

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	田中雅之不動産鑑定事務所
世田谷(都) - 21	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 田中 雅之

鑑定評価額	99,700,000 円	1 m <sup>2</sup> あたりの価格	959,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	720,000 円 / m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 24 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		世田谷区池尻三丁目 2 3 5 番 7 「池尻 3 - 1 7 - 1 3」				地積 (㎡)	104 ( )	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 (60,200) 準防 高度(2種最高19m) (その他)		
	1 : 2.5	住宅 L S 2	一般住宅、共同住宅が建 ち並ぶ住宅地域		東5.6 m 区道	水道、 ガス、 下水	池尻大橋490 m		(70,200)		
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 20 m、南 30 m、北 50 m			標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 6.5 m、奥行 約 16 m、規模 104 ㎡程度、形状 長方形								
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 5 . 6 m区道	交通	池尻大橋駅 西方490 m		法令	1 住居 (70,200) 準防 高度(2種最高19m)		
		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 +2.0				
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 976,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 673,000 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、東急田園都市線、東急東横線沿線を最寄駅とする住宅地域である。需要者は、都心へのアクセスを重視するエンドユーザーが中心となる。近隣地域は、最寄駅から徒歩 1 0 分圏内の住宅地域であり、交通利便性は高い。近年は総額感を重視し、1 0 0 ㎡未満の規模の取引も多い。需要の中心となる価格帯は、土地総額 1 億円 ~ 1 億 2 0 0 0 万円程度となる。									
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		取引事例比較法では対象基準地と代替関係にある戸建住宅地の事例を中心に収集し比準した。収益還元法では、土地残余法を適用した。近隣地域は、賃貸住宅も混在しているが、戸建住宅を中心とする地域であり、自用目的での取引及び不動産業者の用地仕入の取引が中心であることから、比準価格を重視し、収益価格を比較考量するのが妥当と判断した。さらに標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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	- 68							準 交通 0.0	域 交通 -6.0	
	公示価格		[105.4]	100	100	[102.0]	959,000	化 環境 0.0	要 環境 -5.0		
	836,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[ 89.3]	100		補 画地 +5.0	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	
	世田谷(都)	- 19							準 交通 0.0	域 交通 -4.0	
									化 環境 0.0	要 環境 -23.0	
	前年指定基準地の価格		[106.1]	100	100	[102.0]	962,000		補 画地 +4.0	因 行政 -2.0	
	669,000 円 / ㎡		100	[104.0]	[ 72.4]	100		正 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 865,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかに回復しているが、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスクが高まっている。					
	- 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					〔地 域 要因〕	周辺環境や行政的条件等について、特段の変動要因は見受けられない。地価は上昇傾向にある。				
	代表標準地	標準地	〔個別的 要因〕				個別的要因の変動は認められない。				
	標準地番号	-									
	公示価格		円 / ㎡								
	変動率	年間 +10.9 %	半年間 %								