別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和　８年　７月　３日提出
世田谷(都)　－ 17　宅地-1

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	317,000,000 円	１㎡当たりの価格	918,000 円／㎡

1 基本的事項

(１)価格時点	令和　８年　７月　１日	(４)鑑定評価日	令和　８年　７月　２日	(６)路線価	[令和　8年1月]	720,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	世田谷区等々力五丁目３３番３「等々力５－１８－１２」			②地積（㎡）	345 (　　)	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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 ＬＳ 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	①範囲	東　50ｍ、西　20ｍ、南　25ｍ、北　35ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
	③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						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位北、６．２m区道	交通施設	尾山台駅北方290 ｍ	法令規制 １低専 (60,100) 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は中規模戸建住宅を中心とする閑静な住宅地域である。地域要因に特段の変動はなく、当面は現状を維持するものと予測される。						

(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　942,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　524,000 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きのある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３００万円前後、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)公規価示準格価と格しをた	①■代表標準地　□標準地 標準地番号 世田谷　－ 2	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標　街路 0.0	地　街路 0.0
	公示価格 900,000 円／㎡	[102.0]/100	100/[100.0]	100/[100.0]	[100.0]/100	918,000		準　交通 0.0	域　交通 0.0
								化　環境 0.0	要　環境 0.0
								補　画地 0.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指定基準地の検討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳	標　街路	地　街路
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[　]/100	100/[　]	100/[　]	[　]/100			準　交通	域　交通
								化　環境	要　環境
								補　画地	因　行政
								正　行政	その他
								その他	

(10)対象基準地の検討	①－１対象基準地の検討 ■継続　□新規 前年標準価格　865,000 円／㎡ ①－２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 公示価格　900,000 円／㎡	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：景気は緩やかな回復傾向にあり、地価は引き続き上昇傾向にあるが、物価や金利上昇の影響により上昇幅の拡大は止まりつつある。
	②変動率　年間　+6.1 %　半年間　+2.0 %		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。
			個別的要因：個別的要因に変動はない。