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)　－ 21　宅地-1

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	109,000,000 円	１㎡当たりの価格	1,050,000 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]	800,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和　８年　６月 24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	世田谷区池尻三丁目２３５番７「池尻３－１７－１３」			②地積（㎡）	104 (　　)	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住居 (60,200) 準防 高度地区2種最高19m（その他）
	1：2.5	住宅 ＬＳ 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	①範囲	東　15 m、西　20 m、南　30 m、北　50 m			②標準的使用	低層住宅地		
	③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						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北５．６m区道	交通施設	池尻大橋駅　西方490 m	法令規制 １住居 (70,200) 準防 高度地区2種最高19m
	⑤地域要因の将来予測	戸建住宅及び賃貸住宅が見られる低層住宅地で、地域要因の変動は認められず、良好な住環境を今後とも維持すると予測される。						

(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　+2.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　1,080,000 円／㎡		
	収益還元法	収益価格　703,000 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１０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、１００㎡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～１億２０００万円程度となる。			
(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　－ 68	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 895,000 円／㎡	[103.6]/100	100/[105.0]	100/[85.5]	[102.0]/100	1,050,000		準　交通 0.0	域　交通 -6.0
								化　環境 0.0	要　環境 -9.0
								補　画地 +5.0	因　行政 0.0
								正　行政 0.0	その他 0.0
								その他 0.0	
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 世田谷(都)　－ 19	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 0.0	地　街路 0.0
	前年指定基準地の価格 710,000 円／㎡	[106.1]/100	100/[104.0]	100/[70.6]	[102.0]/100	1,050,000		準　交通 0.0	域　交通 -4.0
								化　環境 0.0	要　環境 -25.0
								補　画地 +4.0	因　行政 -2.0
								正　行政 0.0	その他 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	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 959,000 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 － 公示価格 円／㎡	③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、中東情勢の影響を注視する必要がある。世田谷区の人口は微増傾向にある。
	②変動率　年間 +9.5 %　半年間 %		（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。
			（個別的要因）個別的要因の変動は認められない。