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)　５ － 10　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	石原不動産鑑定士事務所
世田谷(都)　５ － 10	東京都	区部第７	氏名	不動産鑑定士　　石原　伸彦

鑑定評価額	80,600,000 円	１㎡当たりの価格	1,280,000 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 １日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	1,000,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 23日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	世田谷区等々力二丁目１７番６「等々力２－１９－１５」				②地積(㎡)	63 ( )	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		近商 (80,300) 準防 高度(3種) （その他） (90,300)
	1：3	店舗兼住宅 Ｓ 3	小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域	南東11 m 区道	水道、ガス、下水	尾山台近接		

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　15ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層店舗兼共同住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　5 m、奥行　約　14 m、規模　70 ㎡程度、形状 長方形		
	④地域的特性	特記事項：特にない　街路：１１m区道　交通施設：尾山台駅近接　法令規制：近商 (90,300) 準防 高度(3種)		
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は低層店舗兼共同住宅地として熟成しており、地域要因に特段の変化はみられないことから、今後とも現状を維持すると予測する。今後の地価水準は当面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	低層店舗兼共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	ない

(5)鑑定評価の手法の適用			
	取引事例比較法	比準価格	1,350,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	1,120,000 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駅前あるいは駅に近い近隣商業地域を中心とする圏域で、需要者の中心は地縁的選好性を有する中小法人、法人投資家、個人投資家である。店舗の賃貸需要は駅に近いエリアでは堅調であり、賃貸住宅の空室率も低い水準で推移しているなど、投資環境は良好である。このため、土地需要は堅調に推移し価格は上昇傾向にある。土地あるいは土地・建物の総額で、１～５億円程度の物件が需要の中心を占めているとみられる。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は基準地と商業性が同等あるいは格差の小さい事例を重視して適切に試算された。収益価格は低層店舗兼共同住宅を想定したが、近隣地域は繁華性の程度が高く需要者は店舗や住宅からの収益性を重視して価格決定する傾向が強いため、相対的信頼性は高い。よって、比準価格をやや重視し、収益価格を関連づけ、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 5 － 8	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		
	公示価格 1,250,000 円／㎡	[102.4]／100	100／[100.0]	100／[100.0]	[100.0]／100	1,280,000	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 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 －	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	
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100		標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他 / 地域要因 街路 交通 環境 行政 その他

(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 1,190,000 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 5 － 8 公示価格 1,250,000 円／㎡ ②変動率 年間 +7.6 % 半年間 +2.4 %	③価格形成要因の変動状況	(一般的要因)	世田谷区の人口は微増傾向、貸家の着工は増減を繰り返して推移している。
			(地域要因)	駅前商業地域で繁華性等に変動はみられず、繁華性の高い地域であることなどから、土地需要は堅調に推移している。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。