

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社野口不動産鑑定
世田谷(都) - 29	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 野口 和紀
鑑定評価額	117,000,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	726,000 円 / m <sup>2</sup>

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 6 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[ 令和 6 年1月]	560,000 円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 6 年 6 月 2 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	所在地及び地番並びに「住居表示」等		世田谷区深沢七丁目3 1番3 4 「深沢7 - 15 - 9」					地積 (㎡)	161 ( )		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 W 2		中規模一般住宅が多い閑 静な住宅地域		南西6 m 区道	水道、 ガス、 下水	桜新町1.4 km		(60,100)										
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 20 m、西 60 m、南 50 m、北 40 m					標準的使用	低層住宅地												
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、		奥行 約 16 m、		規模 160 ㎡程度、		形状 長方形											
	地域的特性	特記事項	特にない		街路	基準方位 北6 m 区道	交通施設	桜新町南方1.4 km		法令 規制	1 低専 (60,100) 準防 高度(1種)									
	地域要因の将来予測		最寄り駅から徒歩限界圏に近いが粒の揃った一般住宅が建ち並び閑静な居住環境で今後も概ね現状で推移すると 思料される。売主の強気な価格設定に買主が追従できており、地価は当面高値圏での推移が続くと予測される。																	
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地						(4)対象基準地の 個別的要 因	方位 +4.0											
(5)鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	基準価格 746,000 円 / ㎡																	
		収益還元法	収益価格 436,000 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、東急田園都市線又は東急大井町線沿線から概ね徒歩圏ないし徒歩限界圏に近い戸建住宅地域である。主 な需要者は、経営者等の相対的に所得が高かつ対象基準地のように居住環境の良好な地域を選好する個人（エンドユ ーザー）である。同一需給圏の在庫は少ないものと把握され、市場では供給＜需要の状態が続き地価の上昇基調はさら に強まっている。市場の中心価格帯は土地の画地条件にもよるが新築の建物付きで総額1～2億円程度と把握される。																		
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		基準価格は深沢地区の住宅地に存する事例に基づいたもので価格牽連性及び代替、競争等の関係が認められ、市場性を 反映し得たものと思料される。当該地域では既存の中層社宅に加え近時でも中層共同住宅に建て替わる例が見られるが 、自己使用目的での取引価格が市場を形成し、収益価格は基準価格より低位に求められたものと思料される。よって、 指定基準地からの検討等を踏まえ、基準価格を重視し、収益価格を比較考量し、上記のとおり鑑定評価額を決定した。																		
(8) 公規価 示準格 価と 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								準 交通	0.0	域 交通	+2.0								
	世田谷	- 73								化 環境	0.0	要 環境	-7.0							
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	公示価格		[102.5]	100	100	[104.0]	719,000	補 画地	+4.0	因 行政	0.0									
	666,000 円 / ㎡	100	[104.0]	[ 94.9]	100			正 行政	0.0	その他	0.0									
								その他	0.0											
(10) 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	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 の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路	0.0	地 街路	0.0								
	世田谷(都)	- 4							準 交通	0.0	域 交通	+7.0								
										化 環境	0.0	要 環境	-6.0							
(11) 前年 対年 象標 の基 準検 準価 討 地格 の等 前か	前年指定基準地の価格		[104.2]	100	100	[104.0]	719,000	補 画地	+4.0	因 行政	0.0									
	694,000 円 / ㎡	100	[104.0]	[100.6]	100			正 行政	0.0	その他	0.0									
								その他	0.0											
- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 692,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡ 変動率 年間 +4.9 % 半年間 %													価格 変動 状況 要因 の		(一般的 要因) 一般的経済のインフレ傾向に伴い不動産価格も持続的に上昇し区内の 地価は住宅地で5～6%前後、商業地で7%弱の上昇となっている。		(地域 要因) 最寄り駅からやや距離があるが、良好な居住環境に有効需要の追従が 持続し、地価は5%前後の上昇で推移しているものと把握される。		(個別的 要因) 個別的要因に変動はない。	