

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) - 12	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 野口 和紀

鑑定評価額	101,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	812,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

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]	630,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 8 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		世田谷区北沢五丁目 8 2 3 番 1 5 「北沢 5 - 1 4 - 1 4」					地積 (㎡)	124 ()	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 (60,150) 準防 高度(1種) (その他) 地区計画等 (70,150)			
	1 : 1.2	共同住宅 W 2	一般住宅のほかアパート が建ち並ぶ住宅地域		北3.6 m 道路	水道、 ガス、 下水	笹塚460 m					
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 20 m、北 20 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 12 m、		規模 120 ㎡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 3 . 6 m 道路	交通施設	笹塚駅南方460 m		法令 規制	1 低専 (70,150) 準防 高度(1種) 地区計画等			
	地域要因の将来予測	「笹塚」駅が最寄りの住宅地域で街路はやや狭いが、建替えに伴う後退で徐々に整備が進むと思料される。利便性が高く、自用に加えて賃貸需要も旺盛な住宅地域であり、地価は当面高原状態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 843,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 567,000 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、主に京王線から徒歩圏の区内の住宅地域である。主な需要者は個人（エンドユーザー）に加え、収益物件を求める不動産業者や法人も多く把握される。同一需給圏は街路のやや狭い住宅地域であるが、新宿や渋谷等への良好な接近条件を反映し、自用及び投資とも有効需要が強く、地価の上昇基調がさらに強まっている。市場の中心価格帯は、中古の戸建住宅でも総額 8 千万円台後半で、中古の収益物件で総額 2 億円弱の取引を複数把握することができる。										
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は北沢地区又は大原地区の住宅地に存する事例に基づき、価格牽連性及び代替、競争等の関係を有し、市場性を反映し得たものと思料される。最寄り駅から徒歩 5 分圏にあるため対象基準地を含め共同住宅も多いが、当該地域では自己使用目的での取引価格が市場を形成しているため収益価格はやや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、比準価格を重視し、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 示標準 価と 格し を た	代表標準地 標準地番号 世田谷	標準地 - 5	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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +1.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 -2.0 要 環境 +9.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 850,000 円 / ㎡		[104.0] 100	100 [101.0]	100 [107.9]	[100.0] 100	811,000					
(9) 指か 定ら 基の 準 検 地 討	指定基準地番号 世田谷(都) - 1		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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +4.0 域 交通 +1.0 要 環境 -6.0 因 行政 -3.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 720,000 円 / ㎡		[107.1] 100	100 [100.0]	100 [95.8]	[100.0] 100	805,000					
(10) 対年 象標 の 基 準 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 750,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕	一般的経済のインフレ傾向が続ぎ、不動産価格の上昇の趨勢もやや強まり、区内の地価は住宅地で 6 % 強、商業地で 8 % 強上昇している。						
	- 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 代表標準地 標準地 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡				〔地域 要因〕	笹塚駅から徒歩 5 分圏の利便性の高い住宅地で、個人投資家や法人等の収益物件への需要も強く、地価はさらに上昇の趨勢を強めている。						
					〔個別的 要因〕	個別的要因に変動はない。						
	変動率	年間 +8.3 %	半年間 %									