

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 3 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	590,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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					

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		世田谷区深沢二丁目44番20外「深沢2-14-12」			②地積 (㎡)	223 ()	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)
	1.2 : 1	住宅 W 2	中規模の一般住宅が多い 閑静な住宅地域	西6 m 区道	水道、 ガス、 下水	駒沢大学1.9 km		(60, 100)

(2) 近隣地域	①範囲	東 15 m、西 30 m、南 80 m、北 20 m			②標準の使用	低層住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口 約 15 m、奥行 約 15 m、		規模		225 m ² 程度、		形状 正方形
	④地域的特性	特記	特にない	街	基準方位北 6 m	交通	駒沢大学駅 南方1.9 km	法令 1 低専 (60, 100)
		事項		路		施設		規制 高度(1種)
	⑤地域要因の将来予測	近隣地域は、駅利便性は劣るが、中規模の戸建住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅地域として概ね熟成している。地域要因に特段の変動等もなく、ここしばらくは現状の住環境を維持するものと思われる。						

(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	+2.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	773,000 円/㎡			
	収益還元法	収益価格	372,000 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	<p>同一需給圏は、区内の東急沿線の各駅を最寄とする閑静な住宅地域をその圏域と判定した。主たる需要者層は、区内在住の比較的高所得者等で、主として居住環境等を重視して取引の意思決定を行う。深沢二丁目エリアは、環境良好な住宅地として熟成しており、供給不足にある住宅需要は底堅く安定的で、地価は堅調に推移している。市場の中心となる価格帯は、土地30坪程度で7千万円台後半、細分化された新築戸建住宅で1億円前後と把握される。</p>
-----------	--

(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由	環境良好な住宅地で、土地需要は自己使用目的が中心である。主たる需要者は、居住の快適性や利便性を重視して意思決定するものと考えられる。周辺に賃貸用の共同住宅等も見られるが、対象基準地の行政的条件等から収益性は低位にある。比準価格は、土地利用状況をはじめ類似性の高い事例から試算され規範性が高い。よって比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、類似性のある公示地及び指定基準地との検討も踏まえ、上記の通り鑑定評価額を決定した。
-------------------------------------	--

(8) 規格外 標準地 価と 格し をた	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地	②時点 修正	③標準化 補正	④地域要 因の比 較	⑤個別の 要因の 比較	⑥対象基準地 の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内 訳	標準 街路	0.0	地 街路	0.0
	標準地番号							標準 交通	0.0	域 交通	+3.0
	世田谷							標準 環境	0.0	要 環境	+6.0
	公示価格							[103.3]	100	100	[102.0]
	812,000 円/㎡	100	[105.0]	[109.2]	100	746,000		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	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	標準 街路	0.0	地 街路	0.0	
	世田谷(都) — 17							準 交通	0.0	域 交通	+10.0	
									化 環境	0.0	要 環境	+7.0
		前年指定基準地の価格	[105.6]	100	100	[102.0]		749,000	補 画地	0.0	因 行政	0.0
		819,000 円/㎡	100	[100.0]	[117.7]	100			正 行政	0.0	その他	0.0
								その他	0.0			

(10) 対年々 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 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 703,000 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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 — 公示価格 円/㎡		③ 価 格 変 動 状 況 要 因 の	(一般的) 要因 景気は緩やかな回復傾向にあるなか、金利動向等が懸念される。区内の不動産需要は根強く、不動産取引は堅調に推移している。
	②変動率 年間 +6.7 % 半年間 %			(地域) 要因 地域要因に大きな変動等はない。環境良好な住宅地域であり、需要は底堅く、地価は引き続き強含みで推移している。 (個別的) 要因 個別的要因に変動はない。