

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	124,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	770,000 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]	600,000 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		世田谷区深沢七丁目 3 1 番 3 4 「深沢 7 - 1 5 - 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 特にない		街路 基準方位 北 6 m 区道	交通 桜新町南方1.4 km	法令 1 低専 (60,100) 準防高度(1種)				
		事項		路	施設	規制				
	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。当該地域でも売主優位の不動産市場が続き、当面の地価は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 +4.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 802,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 462,000 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、資力が高く対象基準地のような居住環境の良好な住宅地を選好する個人（エンドユーザー）である。最寄り駅から徒歩限界圏に近いが有効需要の強さに変化はなく、地価は上昇傾向をやや強めた動向が続いている。市場の中心価格帯は、土地（更地）でも 1 億円台前半程度で、新築戸建分譲住宅で総額 1 億円台後半の取引も複数確認される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		比準価格は深沢地区の住宅地に存する事例に基づいて求めたもので、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。周囲には共同住宅も見られるが、最寄り駅からは徒歩限界圏に近く、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) 公規価示価格と格しをた	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	標準 街路 0.0 地 街路 0.0		
	標準地番号 世田谷 - 73							準 交通 0.0 域 交通 +2.0		
	公示価格	[103.0]	100	100	[104.0]	763,000		化 環境 0.0 要 環境 -7.0		
	703,000 円 / ㎡	100	[104.0]	[94.9]	100			補 画地 +4.0 因 行政 0.0		
							正 行政 0.0 その他 0.0			
(9) 指か定ら基の準検地討	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	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	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 +9.0		
	前年指定基準地の価格	[105.6]	100	100	[104.0]	764,000		化 環境 0.0 要 環境 +8.0		
	819,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[117.7]	100			補 画地 0.0 因 行政 0.0		
							正 行政 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 726,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	一般的経済のインフレ傾向が続き、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				〔地域要因〕	最寄り駅からやや距離はあるが、良好な居住環境が選好されて堅調な有効需要が続いており、上昇傾向をやや強めた動向が持続している。				
	代表標準地 標準地				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号	-								
	公示価格	円 / ㎡								
	変動率	年間 +6.1 %	半年間 %							