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)　－ 23　宅地-1

| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 進藤不動産鑑定士事務所 |
|---|---|---|---|---|
| 世田谷(都)　－ 23 | 東京都 | 区部第７ | 氏名 | 不動産鑑定士　進藤　俊二 |

| 鑑定評価額 | 178,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 797,000 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 ２日 | (６)路線価 | [令和 ８年1月] | 630,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (２)実地調査日 | 令和 ８年 ６月 22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） (60,100) |
| | 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 | |

| (2)近隣地域 | ①範囲 | 東　15ｍ、西　30ｍ、南　80ｍ、北　20ｍ | ②標準的使用 | 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 ㎡程度、形状 正方形 | | |
| | ④地域的特性 | 特記事項：特にない / 街路：基準方位北　６m 区道 / 交通施設：駒沢大学駅　南方1.9 km / 法令規制：１低専 (60,100) 準防 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　819,000　円／㎡ |
|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格　391,000　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、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、良好な居住環境を有する成熟した住宅地域であり、供給不足にあるなか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８千万円前後、細分化された新築戸建住宅で１億円前半と把握される。 |
|---|---|
| (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | 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)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　－ 36 | 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 | 標準化補正 | 地域要因の比較 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 879,000 円／㎡ | [104.0]／100 | 100／[105.0] | 100／[111.8] | [102.0]／100 | 794,000 | | 標準 街路 0.0 / 準 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補 画地 +5.0 / 正 行政 0.0 / その他 0.0 | 地域 街路 0.0 / 交通 +3.0 / 要因 環境 +8.5 / 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 世田谷(都)　－ 17 | 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 | 標準化補正 | 地域要因の比較 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 前年指定基準地の価格 865,000 円／㎡ | [106.1]／100 | 100／[100.0] | 100／[117.7] | [102.0]／100 | 795,000 | | 標準 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 | 地域 街路 0.0 / 交通 +10.0 / 要因 環境 +7.0 / 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 | ①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 750,000 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 － 公示価格 円／㎡ ②変動率 年間 +6.3 % 半年間 % | ③価格形成要因の変動状況 | （一般的要因） | 景気は緩やかな回復傾向にあるなか、金利動向や不安定な海外情勢等が懸念されるが、区内の不動産取引は概ね堅調に推移している。 |
|---|---|---|---|---|
| | | | （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。 |