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)　－ 29　宅地-1

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	132,000,000 円	１㎡当たりの価格	820,000 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]	640,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 ７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	世田谷区深沢七丁目３１番３４「深沢７－１５－９」				②地積（㎡）	161 ( )	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)
１：1.5	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		

(2) 近隣地域

①範囲	東　20ｍ、西　60ｍ、南　50ｍ、北　40ｍ			②標準的使用	低層住宅地		
③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						
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	桜新町南方1.4 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	最寄り駅から徒歩限界圏に近いが、画地配置の整然とした閑静な居住環境で、今後も現状維持での推移と思料される。同一需給圏には学校等も多く需給の不均衡が続き、今後も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	849,000 円／㎡
収益還元法	収益価格	479,000 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良好な居住環境を指向する個人（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は堅調で、（供給不足もあり）取引件数の減少傾向も確認されるが、地価は上昇基調が続いている。市場の中心価格帯は、土地（更地）で１億～１億円台半ばで、戸建住宅で総額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	比準価格は深沢地区又は中町地区の住宅地域に存する事例に基づき、最有効使用が類似し代替、競争関係も概ね認められ、市場性を反映し得たものと思料される。周囲には社宅等共同住宅も見られるが、最寄り駅から徒歩限界圏に近く、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　－ 73	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								
公示価格 750,000 円／㎡	[103.0] / 100	100 / [104.0]	100 / [94.9]	[104.0] / 100	814,000	標準	街路	0.0	地域	街路	0.0			
							交通	0.0		交通	+2.0			
							化	環境	0.0		要因	環境	-7.0	
							補正	画地	+4.0		因	行政	0.0	
								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 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								
前年指定基準地の価格 865,000 円／㎡	[106.1] / 100	100 / [100.0]	100 / [116.6]	[104.0] / 100	819,000	標準	街路	0.0	地域	街路	0.0			
							交通	0.0		交通	+9.0			
							化	環境	0.0		要因	環境	+7.0	
							補正	画地	0.0		因	行政	0.0	
								行政	0.0			その他	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　770,000 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　+6.5 %　半年間　%

③価格変動形成要因の

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も持続し、区内の平均的な地価動向は住宅地で６%強、商業地で９%弱の上昇である。
地域要因	最寄り駅からやや距離はあるが居住環境が良好で、有効需要も堅調であり、市場参加者（買主）の属性等市場の特性に特段の変動はない。
個別的要因	個別的要因に変動はない。