

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 印

鑑定評価額	106,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	660,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 3 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 3 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 3 年1月]	530,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 27 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	
	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		高度(1種) (その他) (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	特記事項 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) 規制				
	地域要因の将来予測	最寄り駅から徒歩限界圏にあるが粒の揃った一般住宅が建ち並び、閑静な居住環境を維持しており今後も概ね現状で推移するものと思料される。地価水準は概ね横ばい～気持ち程度の上昇傾向で推移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 680,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 390,000 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（徒歩限界圏に近いが）東急田園都市線又は東急大井町が沿線となる区内南東部の戸建住宅地域である。需要者の中心は地縁的選好性を有し所得の比較的高い経営者やサラリーマンなどの個人（エンドユーザー）である。これら富裕層の着眼点は一定の街路幅員や区画形成等の良好な居住環境であり、コロナ禍でも堅調な有効需要を反映し、わずかながらも上昇傾向が持続している。市場の中心価格帯は新築又は中古でも総額で 1 億数千円前後と把握した。								
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は最寄り駅から徒歩限界圏に近い深沢地区の住宅地に存する事例に基づいたもので、価格牽連性及び代替、競争等の関係が認められ、市場性を反映し得たものと思料される。当該地域には中層の社宅など共同住宅も散見されるが、自己使用目的での取引価格が市場を形成し、収益価格は比準価格より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	□代表標準地 ■標準地 標準地番号 世田谷 - 73		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	
	公示価格 622,000 円 / ㎡		[100.8] 100	100 [104.0]	100 [95.9]	[104.0] 100	654,000		準 交通 0.0 域 交通 +2.0 化 環境 0.0 要 環境 -6.0 補 画地 +4.0 因 行政 0.0 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	指定基準地番号 世田谷(都) - 17		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	
	前年指定基準地の価格 734,000 円 / ㎡		[100.5] 100	100 [100.0]	100 [116.6]	[104.0] 100	658,000		準 交通 0.0 域 交通 +9.0 化 環境 0.0 要 環境 +7.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0 その他 0.0	
(10) 対年 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 655,000 円 / ㎡			価 格 変 動 形 成 要 因 の	〈一般的 要因〉 〈地域 要因〉 〈個別的 要因〉	人口はこの数ヶ月概ね横ばいで推移している。コロナ禍でも当区の不動態需要は住宅地・商業地ともに底堅く、概ね横ばいと認められる。				
	- 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 / ㎡					コロナ禍にあっても当該地域では市場参加者である富裕層の堅調な有効需要に支えられ、地価はわずかながらも上昇傾向で推移している。				
	変動率 年間 +0.8 % 半年間 %					個別的要因に変動はない。				