

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	111,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	692,000 円 / ㎡
-------	---------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 5 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 5 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 5 年1月]	540,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 5 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 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		
(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 710,000 円 / ㎡						
			収益還元法	収益価格 399,000 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		同一需給圏は東急線沿線から概ね徒歩圏ないし徒歩限界圏に近い区内南東部の戸建住宅地域である。主な需要者は地縁的選好性を有し比較的所得の高い上場企業のサラリーマン、経営者等の個人（エンドユーザー）である。これらの需要者は良好な居住環境を求め資力も十分で、堅調な有効需要を反映して地価は上昇基調をやや強めて推移している。中心価格帯は土地の総額で 1 億円弱～1 億円台後半程度で、新築分譲住宅では総額 1 億円台前半～半ば程度と把握される。								
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		比準価格は主に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。当該地域では中層の社宅のほか、中層共同住宅への建て替えも見られるが、自己使用目的での取引価格が市場を形成しており、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 示価格 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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 -7.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	公示価格 640,000 円 / ㎡		[101.6] 100	100 [104.0]	100 [94.9]	[104.0] 100	685,000			
(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 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 街路 0.0 域 交通 +9.0 要 環境 +7.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 748,000 円 / ㎡		[103.2] 100	100 [100.0]	100 [116.6]	[104.0] 100	689,000			
(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 670,000 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的 要因〕	新型コロナウイルスの分類が引き下げられ平時に移行し堅調な不動産需要も続き、地価は住宅地で 3 %、商業地で 4 %程度上昇している。				
	〔地域 要因〕				最寄り駅からやや距離があるが良好な居住環境にあり、市場参加者の有効需要にも問題はなく、地価は 3 %程度の上昇傾向が続いている。					
	〔個別的 要因〕				個別的要因に変動はない。					
変動率			年間 +3.3 %	半年間 %						