

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 谷本不動産鑑定コンサルタント
世田谷(都) - 37	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 谷本 充弘
鑑定評価額	68,500,000 円		1㎡当たりの価格	436,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6)路線価	[令和 6年1月]	340,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 25 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		世田谷区給田四丁目 1 7 7 番 2 「給田 4 - 3 - 8」				地積 (㎡)	157	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) 地区計画等 (40,80)			
	1 : 1	住宅 W 2	中小規模一般住宅とアパートが建ち並ぶ住宅地域		南西4 m 区道	水道、 ガス、 下水	千歳烏山1 km					
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 60 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 12 m、奥行 約 12.5 m、規模 150 ㎡程度、形状 正方形									
	地域的特性	特記 特にない。		街路	基準方位 北4 m 区道	交通	千歳烏山駅 北西方1 km		法令 1 低専 (40,80) 準防 高度(1種) 地区計画等			
		事項		路		施設			規制			
	地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏内でほぼ閑静良好な住環境の中小規模一般住宅とアパートが建ち並ぶ熟成した住宅地域として、当面現状を維持して推移するものと予測する。										
(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 449,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 229,000 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		同一需給圏は京王線沿線等の各最寄駅から概ね徒歩圏内の給田地区等をはじめとする低層住地域の圏域である。調布市及び三鷹市に隣接し、最寄駅までやや距離があるが最寄駅からは都心部利便性もあり主な需要として都心部方面通勤の給与所得者層等による一次取得や隣接市等からの転入等が多く需給は比較的安定している。土地取引は150㎡程度で概ね総額6千万円台後半程度まで、比較的小規模地新築戸建物件で概ね総額7千万円程度までが需要の中心である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は最寄駅までやや距離があるが徒歩圏内で住環境はほぼ閑静良好な低層住宅地であることに鑑み、自用目的取引の実証性を示す比準価格を重視し、周辺にはアパート等が比較的多く見られるが住環境や快適性が重視される低層住宅地としての特性及び建蔽率容積率等公法上の規制等から土地の経済価値に見合う賃料収入が必ずしも得られないことにより低く算定されたとと思われる収益価格を比較考量して、指定基準地等との検討を踏まえ、上記の通り決定した。										
(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	地域街路	-1.0
	標準地番号 世田谷	- 76							標準交通	0.0	域交通	+3.5
	公示価格		[102.0]	100	100	[104.0]	435,000	標準化環境	0.0	要因環境	+1.0	
	437,000 円 / ㎡	100	[103.0]	[103.5]	100			補正行政	+3.0	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	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	地域街路	+1.0
	世田谷(都)	- 41							標準交通	0.0	域交通	-3.5
									標準化環境	0.0	要因環境	-26.0
	前年指定基準地の価格		[103.5]	100	100	[104.0]	437,000	補正画地	+5.0	行政	+1.0	
	310,000 円 / ㎡	100	[105.0]	[72.8]	100			正行政	0.0	その他	0.0	
(10) 対年象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 418,000 円 / ㎡			価格変動状況 要因の	〈一般的要因〉 〈地域要因〉 〈個別的要因〉	景気は足踏みもみられるが緩やかに回復しており先行きも回復が期待される。住宅建設は弱含んでおり公共投資は底堅く推移している。						
	- 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					最寄駅までやや距離があるが徒歩圏内の住環境はほぼ閑静良好な低層住宅地で地価は上昇傾向にある。その他特に地域要因の変動はない。						
	代表標準地	標準地										
	標準地番号	-										
	公示価格	円 / ㎡										
	変動率	年間 +4.3 %	半年間 %									