

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 谷岡総合鑑定所
世田谷(都) - 37	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 谷岡 勝治

鑑定評価額	71,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	456,000 円 / ㎡
-------	--------------	-----------	---------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 7 年 7 月 1 日	(4) 鑑定評価日	令和 7 年 7 月 2 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	360,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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 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	地域要因に大きな変動は認められず、住宅地として今後も現状通り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 470,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 192,000 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、京王線と小田急線各沿線沿いの住宅地域。需要者は、世田谷区在住者や隣接区等からの流入もあり、一次取得者から買替層まで幅広い。大量の宅地供給は少なく、超低金利であること、成熟した住宅地であるため需給関係は比較的安定している。市場の中心となる価格帯等は、更地で坪当たり 1 6 0 万円前後で、新築住宅で 7 千万円 ~ 8 千万円台となっている。									
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定評価 額の決定の理由		当該地域周辺は、中規模前後の一般住宅が多く駅からやや遠い、住宅地として成熟した低層住宅地域であり、実需の取引が主で、近隣地域、類似地域において信頼性のある取引事例を収集し得た。住宅地としての賃貸需要は存するが、自用目的の売買が中心であり、居住の快適性を重視する住宅地域であるので、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(8) 公規価 示準格 価と 格し をた	代表標準地	標準地	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 街路 0.0	地 街路 -1.0	
	標準地番号						準 交通 0.0		域 交通 +3.5		
	世田谷	- 76					化 環境 0.0		要 環境 +1.0		
	公示価格		[102.2]	100	100	[104.0]	補 画地 +3.0		因 行政 0.0		
	457,000 円 / ㎡	100	[103.0]	[103.5]	100	456,000	正 行政 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 街路 0.0	地 街路 +1.0	
	世田谷(都)	- 41					準 交通 0.0		域 交通 -3.5		
							化 環境 0.0		要 環境 -27.0		
	前年指定基準地の価格		[103.7]	100	100	[104.0]	補 画地 +5.0		因 行政 +1.0		
	321,000 円 / ㎡	100	[105.0]	[71.9]	100	459,000	正 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 436,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	公共投資は横ばい。設備投資は緩増加。個人消費は緩増加。住宅投資は弱めの動き。金融環境は緩和状態。雇用・所得環境は緩改善。					
	- 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				〔地域要因〕	地域要因に大きな変動は認められず、住宅地として今後も現状通り推移するものと予測する。					
	代表標準地	標準地			〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					
	標準地番号										
	公示価格		円 / ㎡								
	変動率	年間 +4.6 %	半年間 %								