

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 K A N T E I
世田谷(都) - 41	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 柘植 大徳

鑑定評価額	43,000,000 円	1㎡当たりの価格	333,000 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]	260,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 27 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		世田谷区喜多見四丁目4 1 5 7 番6 「喜多見4 - 3 - 1 3」				地積 (㎡)	129 ()	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) 風致地区 (40,100)	
	1 : 1	住宅 W 2	一般住宅の多い中に農地 も見られる住宅地域		南5 m 区道	水道、 ガス、 下水	喜多見1.7 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 45 m、西 40 m、南 20 m、北 15 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 12 m、規模 130 ㎡程度、				形状 ほぼ正方形			
	地域的特性	特記事項		特にない		街路	基準方位 北 5 m区道	交通施設	喜多見駅 南東方1.7 km	法令 1 低専 (40,100) 準防 高度(1種) 風致地区
	地域要因の将来予測		近隣地域は世田谷区の西端、狛江市との市区境に近いバス便エリアの低層住宅地域であり、農地の宅地化が進んでいるが、土地区画整理事業の都市計画に進展がないため当面は現状の地域要因を維持していくと予測する。							
(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		+5.0
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 343,000 円 / ㎡							
	収益還元法		収益価格 140,000 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	同一需給圏は主に多摩川と野川に挟まれた住宅地域で最寄り駅から徒歩圏外の圏域。需要者は区内及び隣接区内居住の一次取得者層を中心に買替層も多く、細分化可能な中規模以上の土地は建売業者。交通利便性が劣ることに加え雑然とした街区に農地等が残る住環境の住宅地域であるが、マイホーム取得のしやすさ等から一定の需要に支えられて地価上昇が継続。市場での中心価格帯は土地価格 1 ㎡当たり 3 0 ～ 4 0 万円、新築戸建住宅で総額 6 ～ 7 千万円程度の水準。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は狛江市との市区境近くにあつて一般住宅のほか農地等も残る駅徒歩圏外の低層住宅地域であり、主たる需要者は賃料収入等の収益性よりも居住の快適性や生活利便性を重視して取引価格を決定する傾向が強いマイホーム購入目的の個人である。したがって、多摩川と野川に挟まれた「喜多見」地区を中心としたバス便エリアにおける低層住宅地の取引事例より試算された比準価格を重視し、収益価格を比較考量して、上記の通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	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
	標準地番号	世田谷 - 19							準 交通 0.0	域 交通 0.0
	公示価格	327,000 円 / ㎡	[101.8] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	333,000		化 環境 0.0	要 環境 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	補 画地 +5.0	因 行政 0.0
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100			正 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 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 321,000 円 / ㎡				価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	物価上昇継続により実質所得が低迷して個人消費は伸び悩んでおり、金融・為替市場の動向には一層注意が必要。区内人口は微増傾向。			
	- 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〕	区内低位価格帯の住宅地域で需要が限定的であるため地価上昇の勢いが弱く前年並みの地価上昇率に留まる。地域要因の変動は特にない。			
	代表標準地	標準地	- 19			〔個別的要因〕	個別的要因の変動はない。			
	標準地番号	世田谷								
	公示価格	327,000 円 / ㎡								
	変動率	年間 +3.7 %	半年間 +1.8 %							