別記様式第６

鑑定評価書（令和　８年地価調査）

令和 ８年　７月　４日提出
世田谷(都)　－ 41　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社ＫＡＮＴＥＩ
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	44,600,000 円	１㎡当たりの価格	346,000 円／㎡

１ 基本的事項

(１)価格時点	令和 ８年 ７月 １日	(４)鑑定評価日	令和 ８年 ７月 ２日	(６)路線価	[令和 ８年1月]	270,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 26日	(５)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(３)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

２ 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1)基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	世田谷区喜多見四丁目４１５７番６「喜多見４－３－１３」				②地積(㎡)	129 ( )	⑨法令上の規制等
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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	①範囲	東　45ｍ、西　40ｍ、南　20ｍ、北　15ｍ		②標準的使用	低層住宅地		
	③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					
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 5m区道	交通施設	喜多見駅　南東方1.7 km	法令規制	１低専(40,100) 準防 高度(1種) 風致地区
	⑤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	357,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	144,000 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３０～４０万円、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っ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、主として多摩川と野川に挟まれた「喜多見」地区の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)公規価示準格価と格しをた	①■代表標準地 □標準地 標準地番号 世田谷 － 19	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 0.0 / 交通 0.0 / 化 環境 0.0 / 補正 画地 +5.0 / 行政 0.0 / その他 0.0	地域要因 街路 0.0 / 交通 0.0 / 環境 0.0 / 行政 0.0 / その他 0.0
	公示価格 340,000 円／㎡	[101.8]／100	100／[105.0]	100／[100.0]	[105.0]／100	346,000			
(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 －	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格(円／㎡)	⑦内訳	標準 街路 / 交通 / 化 環境 / 補正 画地 / 行政 / その他	地域要因 街路 / 交通 / 環境 / 行政 / その他
	前年指定基準地の価格 円／㎡	[ ]／100	100／[ ]	100／[ ]	[ ]／100				

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 333,000 円／㎡ ①－２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 世田谷 － 19 公示価格 340,000 円／㎡ ②変動率 年間 +3.9 % 半年間 +1.8 %	③価格形成要因の変動状況	一般的要因：食料品を中心とした生活必需品の物価上昇の影響により実質所得が伸び悩み個人消費が低迷している。区内人口は概ね横這い傾向で推移。 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。 個別的要因：個別的要因の変動はない。