

(1) 基準地	所在地及び地番並びに「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				
	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		高度(1種) (その他) 風致地区 (40,100)				
(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 規制	1 低専 (40,100) 準防 高度(1種) 風致地区			
	地域要因の将来予測		最寄駅までやや距離があるが住環境はほぼ良好な一般住宅が多く農地も見られる低層住宅地であり、今後は徐々に宅地化が進んでいくものと予測する。											
(3)最も有効使用の判定		低層住宅地						(4)対象基準地の 個別的な要 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		309,000 円 / ㎡								
		収益還元法		収益価格		147,000 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		同一需給圏は世田谷区西部の小田急線沿線等各最寄駅から概ね 2 ～ 3 km 程度までの喜多見地区等の低層住宅地域の圏域である。最寄駅まで路線バス利用等が中心だが最寄駅からは都心部方面利便性もあり、主な需要として都心部通勤の比較的若年層の給与所得者層等による一次取得や区外周辺地区からの転入等が多く需給は比較的安定している。土地取引は概ね総額 4 千万円程度まで、比較的小規模地建売物件で概ね総額 5 ～ 6 千万円程度までが必要の中心である。												
(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、住環境や快適性が重視される自用の一般住宅が中心の低層住宅地としての特性及び建築率容積率等公法上の規制等から賃貸アパート等においては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思われる収益価格を比較考量して、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 0.0				
	標準地番号 世田谷 - 19								準 交通 0.0	域 交通 0.0				
価と 格し をた	公示価格		[99.7]	100	100	[105.0]	300,000	化 環境 0.0	要 環境 0.0					
	301,000 円 / ㎡		100	[105.0]	[100.0]	100		補 画地 +5.0	因 行政 0.0					
								正 行政 0.0	その他 0.0					
(9) 指か 定ら 基の 準換 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	地 街路				
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[]	100	100	[]			準 交通	域 交通				
(10) 対年 象標 の基 準換 準価 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 304,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	(一般的 要 因)	景気は新型コロナの影響で依然として厳しい状況のなか、持ち直しの動きが続いているが一部で弱さが増し、設備投資は持ち直している。								
	- 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 ■代表標準地 □標準地 標準地番号 世田谷 - 19 公示価格 301,000 円 / ㎡					(地 域 要 因)	最寄駅までバス利用が中心だが住環境はほぼ良好な低層住宅地で需要はやや弱含み傾向にある。その他特に地域要因の変動はない。							
							(個別的 要 因)	個別的な要因に変動はない。						
	変動率 年間 -1.3 % 半年間 -0.3 %													