

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)ー41	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 谷本 充弘

鑑定評価額	40,000,000 円	1㎡当たりの価格	310,000 円/㎡
-------	--------------	----------	-------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和5年7月1日	(4)鑑定評価日	令和5年7月3日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率	245,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和5年6月25日	(5)価格の種類	正常価格		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	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4 1 5 7 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 45 m、西 40 m、南 20 m、北 15 m				②標準の使用	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 m ² 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	最寄駅までやや距離があるが住環境はほぼ閑静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、今後は農地について徐々に宅地化が進んでいくものと予測する。									
(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 +5.0				
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 319,000 円/㎡									
	収益還元法	収益価格 149,000 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、比較的小規模地戸建物件で概ね総額6千万円台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であ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)公規価示価格と格しをた	①代表標準地 標準地番号 世田谷	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対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格 307,000 円/㎡	[101.0] 100	100 [105.0]	100 [100.0]	[105.0] 100	310,000					
(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	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	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ー1 対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格 303,000 円/㎡			③価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	景気は緩やかに回復しており先行きも回復が期待される。住宅建設及び公共投資は底堅い動きとなっており個人消費は持ち直している。					
	①ー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 307,000 円/㎡				〔地域要因〕	最寄駅までやや距離があるが住環境はほぼ閑静良好な住宅地で地価は比較的緩やかな上昇傾向にある。その他特に地域要因の変動はない。					
	②変動率	年間 +2.3 %	半年間 +1.0 %		〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。					