

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	天田不動産鑑定事務所
世田谷(都) - 4	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 天田雄一郎

鑑定評価額	139,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	694,000 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]	550,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 5 年 6 月 27 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		世田谷区中町一丁目 5 5 番 3 3 「中町 1 - 2 0 - 1 7」				地積 (㎡)	201 ()	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 : 1.2	住宅 W 2F 1B	中規模一般住宅が多い閑 静な住宅地域		南東6 m 区道	水道、 ガス、 下水	等々力500 m			
(2) 近隣 地域	範囲	東 15 m、西 20 m、南 50 m、北 10 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15.4 m、			規模		200 ㎡程度、形状 長方形		
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位北、6 m 区道	交通 等々力駅西方500 m	法令 1 低専 (40,100) 準防 高度(1種) 風致地区				
		事項		路	施設	規制				
	地域要因の将来予測	最寄駅から徒歩圏の、中規模一般住宅が多い熟成した住環境の閑静な住宅地域である。特段の地域要因の変動は認められず、当面は現状のまま推移するものと予測される。								
(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 <			