

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月3日提出
世田谷(都)-44 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日経財務・不動産鑑定
世田谷(都)-44	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 高橋 悟郎 印
鑑定評価額	121,000,000 円	1㎡当たりの価格	639,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和3年7月1日	(4)鑑定評価日	令和3年7月2日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	500,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月21日	(5)価格の種類	正常価格			
(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				世田谷区瀬田三丁目 7 7 6 番 4 「瀬田 3 - 3 - 1 1」				地積 (㎡)	190 ()	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 住居 (60, 200) 準防 高度(2種最高19m)		
	1:1	共同住宅 L S 2		一般住宅と共同住宅 等が建ち並ぶ住宅地 域		北東6m区道		水道、 ガス、 下水	用賀 930m			(その他) (70, 200)		
(2) 近隣 地域	範囲		東 40 m、西 60 m、南 30 m、北 30 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 13 m、規模		170 ㎡程度、形状 正方形								
	地域的特性	特記 事項	特記すべき事項はない		街 路	基準方位北 6 m区道		交通 施設	用賀駅 南西方930m		法令 規制	1 住居 (70, 200) 準防 高度(2種最高19m)		
	地域要因の 将来予測		一般住宅と共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域として成熟しており、当面は現状のまま推移するものと予測する。											
(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 <				