

鑑定評価書（令和5年地価調査）

令和5年7月6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
鑑定評価額	129,000,000 円	1㎡当たりの価格	678,000 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4日	(6)路線価	[令和5年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	520,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和5年6月23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、当面は現在の地域要因が維持されるものと予測する。 住宅人気の高い東急田園都市線沿線の住宅地域であり、地価は上昇傾向で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 		