

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 K A N T E I
世田谷(都) - 45	東京都	区部第 7	氏名	不動産鑑定士 柘植 大徳 印

鑑定評価額	1,650,000,000 円	1 m ² あたりの価格	880,000 円 / m ²
-------	-----------------	-------------------------	----------------------------

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]	610,000 円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 3 年 6 月 30 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		世田谷区桜新町二丁目 5 2 1 番 1 「桜新町 2 - 1 4 - 8」				地積 (㎡)	1,876 ()	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		準工 (60,200) 準防	
	1 : 1	共同住宅 R C 8	中高層マンション、事業 所等が見られる住宅地域		西 6 m 区道、 南側道	水道、 ガス、 下水	桜新町 430 m		高度 (2 種最高 31 m) (その他) (80,200)	
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 25 m、北 25 m				標準的使用	中高層共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 45 m、奥行 約 45 m、規模 2,000 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 6 m 区道		交通施設	桜新町駅 北西方 430 m		法令 準工 (70,200) 準防 高度 (2 種最高 31 m)	
	地域要因の将来予測	中高層マンション、事業所等が見られる共同住宅地域として熟成しており、地域要因に主たる変動が認められないため現状のまま推移すると予測され、地価は旺盛なマンション需要を反映して強含みでの推移と予測します。								
(3) 最有効使用の判定		中高層共同住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	角地 		