

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社 谷岡総合鑑定所
世田谷(都) 5 - 13	東京都	区部第7	氏名	不動産鑑定士 谷岡 勝治

鑑定評価額	263,000,000 円	1㎡当たりの価格	750,000 円 / ㎡
-------	---------------	----------	---------------

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6 年 7 月 1 日	(4)鑑定評価日	令和 6 年 7 月 3 日	(6) 路線 価	[令和 6年1月]	610,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 6 年 6 月 21 日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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		世田谷区上北沢四丁目 1 0 7 7 番 3 外 「上北沢 4 - 2 9 - 2 5」				地積 (㎡)	351 ()	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		近商 (80,300) 防火高度(2種) (その他) (100,300)	
	不整形 1:1.2	事務所兼共同住宅 S 6	店舗、事務所、共同住宅 が混在する路線商業地域		北27 m 国道	水道、 ガス、 下水	八幡山470 m			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 70 m、南 0 m、北 50 m				標準的使用	中層事務所兼共同住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 20 m、		規模 300 ㎡程度、		形状 長方形			
	地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	2 7 m 国道	交通施設	八幡山駅 北東方470 m		法令規制 近商 (100,300) 防火高度2種
	地域要因の将来予測		地域要因に大きな変動は認められず、路線商業地として今後も現状通り推移するものと予測する。							
(3)最有効使用の判定		中層事務所兼共同住宅地					(4)対象基準地の個別的要因	形状 <		