

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月7日提出
あきる野(都)-2 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社不動産センター
あきる野(都)-2	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 押谷 誠治 印
鑑定評価額	6,470,000 円		1㎡当たりの価格	54,800 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	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和3年6月15日	(5)価格の種類	正常価格		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		あきる野市牛沼字小松平5 3 3 番 1 7				地積 (㎡)	118 ()	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		2 低専 (50, 100) 準防 高度(1種) 都立公(普通) (その他) (60, 100)			
	1:2.5	住宅 W2		一般住宅の中に事業 所等も見られる住宅 地域		北西4m市道	水道、 下水	秋川 1.9km					
(2) 近隣 地域	範囲	東 100 m、西 20 m、南 10 m、北 20 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡程度、形状 長方形										
	地域的特性	特記 事項	特にない		街 路	基準方位 北4 . 0 m市道	交通 施設	秋川駅 南東方1.9km		法令 規制	2 低専 高度(1種) (60, 100) 準防 都立公(普通)		
	地域要因の 将来予測	住宅熟成度が高く、街並み、景観等には変化はない。郊外の住宅地域として、現状の状態を維持し、推移するものと予測される。											
(3)	最有効使用の判定		戸建住宅地				(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 					