

鑑 定 評 価 書 （令和 5 年地価調査）

令和 5年 7月 5日提出
あきる野(都)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	石井不動産鑑定事務所
あきる野(都)-3	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉
鑑定評価額	16,000,000 円		1㎡当たりの価格	121,000 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 5年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 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		あきる野市雨間字澤田4 1 5 番 1 5				地積 (㎡)	132 ()	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 低専 (50, 80) 準防 高度(1種)			
	1:1.2	住宅 W2		一般住宅が多いやや 区画整然とした住宅 地域		西6m私道	水道、 下水	秋川 680m		(その他) (60, 80)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 60 m、北 30 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 13 m、規模		130 ㎡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、6 . 0 m私道	交通 施設	秋川駅 南東方680m		法令 規制	1 低専 高度(1種) (60, 80) 準防		
	地域要因の 将来予測	駅徒歩圏内の住宅地域として成熟しており、地域の特性に影響を与える要因の変化は見られないことから、当面は現状を維持して推移するものと予測する。											
(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 <					