

鑑 定 評 価 書（令和4年地価調査）

令和4年7月5日提出
あきる野(都)-4 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山陰不動産鑑定事務所
あきる野(都)-4	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 山陰 良徳
鑑定評価額	14,300,000 円		1㎡当たりの価格	115,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和4年7月1日	(4)鑑定評価日	令和4年7月2日	(6)路線価	[令和4年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	91,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和4年6月15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		あきる野市野辺字横吹 1 1 6 3 番 1 7				地積 (㎡)	124 ()	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 (40, 80) 高度(1種)
	台形 1:1.2	住宅 W2		一般住宅のほかに畑 等が見られる住宅地 域		東5m私道	水道、 下水	東秋留 900m		(その他)
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 60 m、南 80 m、北 100 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、5 m私道	交通 施設	東秋留駅 西方900m		法令 規制 1 低専 高度(1種) (40, 80)
	地域要因の 将来予測	低層住宅が主体の地域で特段の地域要因の変化が見られないため、当面は現状のままで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 <		