

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月5日提出
八王子(都)-11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	山崎不動産鑑定士事務所
八王子(都)-11	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 山崎 俊治 印
鑑定評価額	28,100,000 円		1㎡当たりの価格	139,000 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4日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	110,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和3年6月17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	①所在及び地番並びに 「住居表示」等		八王子市片倉町9 5 6 番 2 外			②地積 (㎡)		202 ()		⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用 の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給 処理施 設状況		⑧主要な交通施設との 接近の状況	
	1:1	住宅 W2		中規模一般住宅等が 建ち並ぶ既成住宅地 域		西4m市道		水道、 ガス、 下水		片倉 400m	
(2) 近隣 地域	①範囲		東 15 m、西 100 m、南 120 m、北 100 m					②標準的使用		低層住宅地	
	③標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記	特にない		街	基準方位 北 4	交通	片倉駅	法令	1 低専	
		事項			路	m市道	施設	南方400m	規制	高度(1種) (40, 80)	
	⑤地域要因の 将来予測		既存の住宅地域であり、特段の地域要因の変動はなく、概ね現状のまま推移すると予測される。地価水準は概ね横ばい で推移すると予測する。								
(3)	最有効使用の判定		標準的使用と同じ低層住宅地					(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 		