

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)-26 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐藤不動産鑑定事務所	
八王子(都)-26	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 佐藤 淳	印
鑑定評価額		7,000,000 円		1㎡当たりの価格	66,700 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]	円/㎡
(2)実地調査日	令和 3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		八王子市大楽寺町 1 1 1 番 7				地積 (㎡)	105 ()	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)			
	1.2:1	住宅 W2		一般住宅の中に畑、 空地等が見られる住 宅地域		東3.4m市道	水道、 ガス、 下水	八王子 6.8km		(その他) 地区計画等			
(2) 近隣 地域	範囲	東 120 m、西 120 m、南 60 m、北 50 m				標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 10 m、規模		110 ㎡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	基準方位北 3 . 4 m市道	交通 施設	八王子駅 北西方6.8km		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種) 地区計画等		
	地域要因の 将来予測		周辺には農地等が見られ、徐々に宅地化が進んでいくものとみられるが、当面は、地域状況に大きな変化はないと予測 する。地価は弱含みで推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層戸建住宅地						(4) 対象基準地 の個別的要 因	方位 					