

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)-66 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	足立不動産鑑定株式会社
八王子(都)-66	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 足立 和男 印
鑑定評価額	19,300,000 円	1㎡当たりの価格	193,000 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1日	(6)路線価	[令和3年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	155,000 円/㎡ 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			
(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		八王子市千人町三丁目4 7番 2 4 「千人町3 - 1 5 - 1 8」				地積 (㎡)	100 ()	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		準工 (60, 200) 準防 高度2種			
	1:1.5	住宅 W2		一般住宅のほかにも共 同住宅等が見られる 地域		北西6m市道	水道、 ガス、 下水	西八王子 500m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 30 m、西 75 m、南 20 m、北 25 m				標準的使用		低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 12 m、規模				110 ㎡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、幅員 6 m市道	交通 施設	西八王子駅 北西方500m		法令 規制	準工 高度2種 (70, 200)		
	地域要因の 将来予測		当該地域は低層の一般住宅、共同住宅を中心とする熟成した既成の市街地にあり、駅に比較的近く利便性が良好な地域である。当面は現状を維持すると予測する。										
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地						(4)対象基準地 の個別的要 因	方位 <					