

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月5日提出
国分寺(都)-1 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東郷不動産鑑定株式会社	
国分寺(都)-1	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 木保 美晴	印
鑑定評価額		83,900,000 円		1㎡当たりの価格	341,000 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 2日	(6)路線価	[令和 3年 1月]	270,000 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	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		国分寺市東元町三丁目2382番6 「東元町3-33-4」				地積 (㎡)	246 ()	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)		
	1:1	住宅 W2	中規模一般住宅が多 い閑静な住宅地域	南4m市道	水道、 ガス、 下水	国分寺 650m		(その他)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 20 m			標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 16 m、奥行 約 15 m、規模			240 ㎡程度、形状 ほぼ正方形				
	地域的特性	特記 事項	特にない。	街 路	基準方位北、4 m 市道	交通 施設	国分寺駅 南西方650m		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)
	地域要因の 将来予測	国分寺駅徒歩圏の住宅地として概ね成熟している。当面は現況で推移することが予測される。								
(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 <	