

鑑定評価書（令和3年地価調査）

令和3年7月5日提出
青梅(都)-6 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	石井不動産鑑定事務所
青梅(都)-6	東京都	多摩第6	氏名	不動産鑑定士 石井 一嘉 印
鑑定評価額	14,600,000 円		1㎡当たりの価格	95,500 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] 路線価又は倍率 倍率種別	77,000 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		青梅市吹上 2 6 7 番 1 5				地積 (㎡)	153 ()	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	住宅 L S 2		中小規模一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域		南西4m市道	水道、 下水	東青梅 1.2km		(その他) 最低限敷地面積	
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 40 m、南 50 m、北 20 m				標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 17 m、規模 150 ㎡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、4 . 0 m市道	交通 施設	東青梅駅 北東方1.2km		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種) 最低限敷地面積
	地域要因の 将来予測		一般住宅を中心とし、共同住宅も混在する住宅地域。住宅地域としてほぼ熟成しており、当面は現状のまま推移するものと予測する。需要はやや弱く、地価は弱含み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 			