

鑑 定 評 価 書（令和6年地価調査）

令和6年7月4日提出
八王子(都)-51 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社オジマ鑑定	
八王子(都)-51	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士	尾嶋 隆博
鑑定評価額		21,300,000 円		1㎡当たりの価格	172,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和6年7月1日	(4)鑑定評価日	令和6年7月2日	(6)路線価	[令和6年1月] 路線価又は倍率 倍率種別	135,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和6年6月14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		八王子市越野 2 6 番 1 3				地積 (㎡)	124 ()	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		2 中専 (60, 200) 準防 高度(2種)
	1:2	住宅 L S2		中規模一般住宅、ア パート等が混在する 住宅地域		東6m市道	水道、 ガス、 下水	京王堀之内 1.1km		(その他) 地区計画等 (70, 200)
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 150 m、西 20 m、南 30 m、北 100 m					標準的使用	低層住宅地		
	標準的画地の形状等		間口 約 8 m、奥行 約 15 m、規模		120 ㎡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、6 m 市道	交通 施設	京王堀之内駅 北西方1.1km	法令 規制	2 中専 (70, 200) 準防 高度(2種) 地区計画等
	地域要因の 将来予測	一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域であり、当面は現状維持程度で推移するものと予測する。居住環境等が概ね 良好な地域であることから、地価は堅調に推移するものと予測する。								
(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 		