

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)-59 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)-59	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 尾嶋 隆博
鑑定評価額	11,400,000 円		1㎡当たりの価格	71,000 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	円/㎡ 1.1 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		八王子市館町 1 8 2 1 番 1 3 5				地積 (㎡)	160 ()	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 L S 2		一般住宅が建ち並ぶ 傾斜地の閑静な住宅 地域		南東5m市道	水道、 ガス、 下水	めじろ台 2.5km		(その他) 地区計画等
(2) 近隣 地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 60 m、北 40 m				標準的使用	戸建住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 13 m、規模		160 ㎡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、5 m 市道	交通 施設	めじろ台駅 南西方 2.5km	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	住宅団地内の戸建住宅地域として熟成しており、現状維持程度で推移するものと予測する。古いが閑静な住宅団地であり、昨今の不動産市況を受けて地価は底堅く推移するものと予測する。								
(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 <		