

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)-65 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)-65	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 尾嶋 隆博
鑑定評価額	25,200,000 円		1㎡当たりの価格	152,000 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	120,000 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		八王子市緑町 8 9 3 番 5 外				地積 (㎡)	166 ()	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)
	台形 1:1	住宅 W2		一般住宅等が建ち並 ぶ閑静な住宅地域		南西5m市道	水道、 ガス、 下水	京王片倉 600m		(その他)
(2) 近隣 地域	範囲	東 45 m、西 75 m、南 90 m、北 45 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模		169 ㎡程度、形状 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	京王片倉駅 北西方600m	法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)
	地域要因の 将来予測	低層の戸建住宅等が建ち並び既成住宅地域であり、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 <		