

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月3日提出
八王子(都)-9 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	足立不動産鑑定株式会社
八王子(都)-9	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 足立 和男
鑑定評価額	27,500,000 円		1㎡当たりの価格	180,000 円/㎡

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 7年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 7年 7月 2日	(6)路線価	[令和 7年 1月]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和 7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		八王子市北野町1 2 2 番 3				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)			
	台形 1:1.2	住宅 L S 2		一般住宅が建ち並び 既存の住宅地域		北西4.5m市道	水道、 ガス、 下水	八王子 1.1km		(その他)			
(2) 近隣 地域	範囲	東 30 m、西 20 m、南 80 m、北 50 m				標準的使用	低層住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 11.0 m、奥行 約 14.0 m、規模					153 ㎡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 . 5 m市道	交通 施設	八王子駅 南東方1.1km		法令 規制	1 低専 高度(1種) (40, 80)		
	地域要因の 将来予測	駅から徒歩圏の一般住宅が多い地域である。周辺で八王子南バイパスの工事が進んでいるが、開通は相当期間先で現時 点で大きな影響はない。その他格別の変動要因はなく、当分は現状維持の見込み。											
(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 					