

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかね不動産鑑定
八王子(都) - 2	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 宮川あかね

鑑定評価額	36,500,000 円	1 ㎡当たりの価格	112,000 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 1 日	(6) 路線価	[令和 7 年1月]	89,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	倍
(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		八王子市石川町 2 5 9 番 1 外					地積 (㎡)	326 ()	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) (その他)			
	台形 1.2 : 1	事務所兼共同住宅 R C 3	住宅、店舗、事務所等が混在する住宅地域		北9 m 都道	水道、下水	小宮1.3 km		(70,200)			
(2) 近隣地域	範囲	東 150 m、西 200 m、南 20 m、北 20 m			標準的使用	低層事務所兼共同住宅						
	標準的画地の形状等		間口 約 20 m、奥行 約 16 m、		規模 320 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項 特にない		街路 9 m 都道		交通施設	小宮駅 南西方1.3 km		法令規制	2 中専 (70,200) 準防高度(2種)		
	地域要因の将来予測	都道沿いの住商混在地域。特段の地域要因の変化は見られず、当面は現状のままで維持するものと予測される。										
(3) 最有効使用の判定		低層共同住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状 0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 112,000 円 / ㎡									
		収益還元法	収益価格 39,700 円 / ㎡									
		原価法	積算価格 / 円 / ㎡									
		開発法	開発法による価格 / 円 / ㎡									
(6) 市場の特性		同一需給圏は住宅地域を含む、幹線・準幹線道路至近の住商混在地域等である。主たる需要者層は自己居住目的の個人、不動産業者、沿道サービス型店舗等を展開する事業者等と思われる。八王子市中心部や J R 駅に近い街道沿いほど繁華性はないため需要は限定的であるものの、昨今の不動産市況を反映して、地価は緩やかな上昇傾向である。需要の主な価格帯は、坪 3 5 万円 ~ 3 8 万円程度である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は幹線道路沿いの住商混在地域である。取引事例比較法は、同一需給圏内の類似地域から価格牽連性の高い事例を採用し、主たる需要者層が意思決定に際し重視するであろう要因を適切に織り込んでおり、説得力が高い。一方で、収益性については高い地域とは言えず、収益物件の取引は限定的である。したがって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地との関係性及び市場動向にも留意して鑑定評価額を決定した。										
(8) 公規価示価格と格しをた	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の規準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要因	街路 -6.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 -6.0 その他 0.0	
	標準地番号 八王子 - 47											
	公示価格 97,500 円 / ㎡	[101.0] 100	100 [100.0]	100 [88.4]	[100.0] 100	111,000						
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号	時点修正	標準化補正	地域要因の比較	個別的要因の比較	対象基準地の比準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	地 域 要因	街路 -2.0 交通 +5.0 環境 +67.0 行政 0.0 その他 0.0	
	八王子(都) - 48											
	前年指定基準地の価格 181,000 円 / ㎡	[106.6] 100	100 [100.0]	100 [171.8]	[100.0] 100	112,000						
(10) 対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 110,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	市場はいまだ堅調ではあるが、地価上昇幅は縮小しており、物価高の影響もあって、需要者には慎重さが見受けられる。						
	- 2 基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討				〔地域要因〕	地域要因に変動はない。						
	代表標準地 標準地				〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。						
	標準地番号 -											
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 +1.8 %	半年間 %									