

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) - 6	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	33,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	308,000 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]	240,000 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		八王子市子安町三丁目 5 7 6 番 1 2 「子安町 3 - 8 - 7」					地積 (㎡)	109 ()	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)						
	1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅のほか共同住宅等が見られる住宅地域		西6.5 m 市道		水道、ガス、下水	八王子480 m		(70,200)						
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 50 m、北 10 m					標準的使用	低層住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 9 m、奥行 約 12 m、規模 108 ㎡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 . 5 m市道		交通施設	八王子駅 南西方480 m		法令規制	2 中専 (70,200) 準防高度(2種)					
	地域要因の将来予測	一般住宅の中に共同住宅も見られる既成住宅地域である。特段の変動要因がないため、当面は現状を維持するものと予測される。														
(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 +2.0							
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 309,000 円 / ㎡														
	収益還元法	収益価格 190,000 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、ＪＲ中央線八王子駅を最寄駅とし、従来からの住宅地域を中心とする。主たる需要者層は都心に通勤する給与所得者等、４０代前後の一次取得者及び八王子市内や隣接市等からの二次取得者等であると思われる。既成の住宅地域で利便性が高く人気は底堅い。新規の供給は限定的だが、地価は上昇傾向であり、需要の主な価格帯は、土地は２５００万円～３５００万円前後、新築戸建住宅は５０００万円～６０００万円程度である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心に形成されているが、駅に近くアパート等の賃貸物件も見られる。地域の特性から自用目的の取引が中心であり、収益物件は経済合理性が乏しいため、収益価格が低く求められたと思われる。他方で、比準価格は同一需給圏内の主たる需要者層が重視するであろう要因を備えた事例から求め、市場性を反映し説得力を有する。したがって、比準価格を重視し、収益価格を参酌し、指定基準地との関係性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 街路 0.0	地 街路 +1.0							
	標準地番号 八王子							準 交通 0.0	域 交通 -3.0							
	公示価格 258,000 円 / ㎡	[103.1] 100	100	100	[102.0] 100	307,000		化 環境 0.0	要 環境 -14.0							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 八王子 (都)	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	補 画地 +4.0	因 行政 +1.0							
								正 行政 0.0	その他 0.0							
	前年指定基準地の価格 310,000 円 / ㎡	[109.7] 100	100	100	[102.0] 100	306,000		補 画地 0.0	因 行政 0.0							
								正 行政 0.0	その他 0.0							
								その他 0.0								
(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 291,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔 一般的 要因 〕	物価高の影響が懸念されているものの、市場はいまだ堅調であり、地価も上昇傾向が続いている。										
	- 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															
	代表標準地 標準地										〔 地 域 要因 〕	地域要因に変動はない。				
	標準地番号	-														
	公示価格	円 / ㎡														
変動率	年間 +5.8 %	半年間 %														