

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	A & T コンサルティング株式会社
八王子(都) - 10	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 除村 武夫

鑑定評価額	41,200,000 円	1 ㎡当たりの価格	238,000 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]	175,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 18 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 8 6 番 4 5 「子安町 3 - 3 4 - 2」				地積 (㎡)	173 ()	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	住宅 L S 2	中小規模一般住宅等の多い住宅地域		南11 m 市道、 西側道	水道、 ガス、 下水	京王片倉500 m		(80,200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 80 m、南 50 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 13 m、奥行 約 13 m、		規模 170 ㎡程度、		形状 正方形			
	地域的特性	特記 特にない		街 基準方位 北 1 1 m市道	交通 京王片倉駅 北東方500 m	法令 2 中専 (70,200) 準防高度(2種)				
		事項		路	施設	規制				
	地域要因の将来予測	閑静な比較的古い住宅地域であるが、付近に広大な複合機能施設の建築が予定されるなど再開発に伴う居住環境の改善が期待されることから、地価は上昇傾向で推移していくと予想される。								
(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	方位角地 +5.0 +2.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 240,000 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 99,400 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、横浜線、京王高尾線の各駅を最寄りとするなど八王子市中南部を中心に、最寄り駅からほぼ徒歩圏内の住宅地域である。需要の中心は、鉄道によって八王子市中心街や都心方面へ通勤するサラリーマンであり、最寄り駅までの距離や駅格などが重要な価格形成要因となっている。新築戸建住宅の売買市場では、5 , 0 0 0 万円台後半から 6 , 0 0 0 万円台半ばが需要の中心となっている。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象基準地の周辺では共同住宅が散見されるものの、当該地域における賃料水準では、土地購入からの賃貸経営は困難であるため、自用の低層住宅が大多数を占める状態となっている。そのため、典型的市場参加者である自用の住宅購入者の取引意思を強く反映する比準価格の規範性は高く、収益価格の規範性は劣る。よって規範性の高い比準価格を重視、収益価格を比較考量とし、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(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 街路 0.0 地 街路 -1.0		
	標準地番号 八王子 - 99							準 交通 0.0 域 交通 +4.0		
	公示価格 174,000 円 / ㎡	[102.1] 100	100 [102.0]	100 [78.2]	[107.1] 100	239,000		化 環境 0.0 要 環境 -24.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 八王子(都) - 46	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 街路 0.0 地 街路 0.0		
								準 交通 0.0 域 交通 +8.0		
	前年指定基準地の価格 310,000 円 / ㎡	[109.7] 100	100 [100.0]	100 [153.4]	[107.1] 100	237,000		補 画地 0.0 因 行政 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 221,000 円 / ㎡		価格変動形成要因の	〔一般的要因〕	不動産市況は概ね堅調であるが、物価高騰、トランプ関税等による経済の先行き不透明感が徐々に高まっている。					
	- 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				〔地域要因〕	近隣に広大な複合機能施設の建築が予定されるなど再開発に伴う居住環境の改善が期待される。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 -	公示価格 円 / ㎡				〔個別的要因〕	特段の変動要因はない。			
	変動率 年間 +7.7 % 半年間 %									