

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) - 11	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	31,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	155,000 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]	120,000 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				八王子市片倉町 9 5 6 番 2 外				地積 (㎡)	202	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) 都立公 (普通) 高度(1種) (その他)		
	1 : 1		住宅 W 2		中規模一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域		西4 m 市道		水道、ガス、下水		片倉400 m					
(2) 近隣地域	範囲		東 15 m、西 100 m、南 120 m、北 100 m				標準的使用		低層住宅地							
	標準的画地の形状等			間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模 180 m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 m市道		交通施設 片倉駅 南方400 m		法令規制 1 低専 (40,80) 都立公 (普通) 高度(1種)						
	地域要因の将来予測		既成の住宅地域であり、特段の変動要因はなく、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 155,000 円 / ㎡												
		収益還元法		収益価格 65,400 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横浜線の「片倉」駅または京王高尾線「京王片倉」駅を最寄駅とし、駅から徒歩圏内の低層戸建住宅地域である。主たる需要者は、市内または都心へ通勤する一次取得者が中心である。交通便利性がよく、住環境も良好であるため需要は安定している。土地は１５０㎡で２０００万円～３０００万円程度、新築戸建住宅は、３５００万円～４５００万円程度が中心価格帯である。														
(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、低層戸建住宅が中心であり、自己利用目的での取得が取引の中心である。比準価格は、同一需給圏内における規範性が高い事例を複数採用して求めた実証的かつ客観的な価格である。他方、賃貸物件は少なく、十分な収益性が見込めない地域であることから、収益価格は低く求められたと思料される。したがって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留めて、指定基準地との関係性にも留意して、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		対象基準地の標準価格 (円 / ㎡)		内 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +5.0 正 行政 0.0 その他 0.0		地 街路 +3.0 域 交通 -5.0 要 環境 -4.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 八王子 - 61										155,000					
	公示価格 147,000 円 / ㎡		[101.8] 100		100 [105.0]		100 [ 93.9]		100							
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 八王子(都) - 47		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 街路 0.0 標準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +4.0 正 行政 0.0 その他 0.0		地 街路 +3.0 域 交通 +1.0 要 環境 -5.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 150,000 円 / ㎡		[103.3] 100		100 [104.0]		100 [ 98.8]		100		154,000					
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 149,000 円 / ㎡				価格変動状況要因の		(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						(地域要因)		既成住宅地域であり、数年は現状を維持するものと思われる。							
	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 +4.0 % 半年間 %																