

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秋間不動産鑑定事務所
八王子（都） - 16	東京都	多摩第 7 分科会	氏名	不動産鑑定士 秋間雅樹

鑑定評価額	35,000,000 円	1㎡当たりの価格	212,000 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]	170,000 円／㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 16 日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市台町二丁目 9 番 1 9 「台町 2 - 2 0 - 4」				②地積 (㎡)	165 ( )	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧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)			
	1:1.5	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		南西6m市道	水道 ガス 下水	西八王子 900m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 60 m、西 70 m、南 60 m、北 30 m				②標準的使用		低層住宅地				
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 16.0 m、規模 160 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない		街路	基準方位 北 6 m 市道	交通施設	西八王子駅南東 900m	法令規制	2 中専 (70, 200) 準防高度 (2 種)		
	⑤地域要因の将来予測	既成住宅地域で地域要因について特段の変動要因は認められず、しばらくの間は現状のまま推移するものと予測する。										
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ低層住宅地						(4) 対象基準地の個別的要因		方位 +4. 0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 216,000 円／㎡				(4) 対象基準地の個別的要因						
	収益還元法	収益価格 51,000 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	同一需給圏の範囲は J R 中央線八王子駅・西八王子駅等を最寄駅とする駅徒歩圏の地域で、街区整然とした平坦な地域であり人気も高い。需要者は都心への通勤者が中心となっており、二次取得者が多く、住宅需要の安定している地域である。地価は概ね上昇傾向にあると考えられ、非常に強含みにある。需要の主な価格帯は土地で 3, 0 0 0 万円前後程度、新築戸建住宅で 3, 0 0 0 万円台後半から 5, 0 0 0 万円程度までである。											
(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、街区整然とした居住環境良好な地域であるため、戸建住宅のほかに共同住宅も存するものの、取引の実態においては収益性を重視した土地取引はあまり見受けられない。よって、実証的で説得力のある比準価格を標準に、収益価格は参考に、広域的な価格バランスを考慮し不動産市場の動向も勘案し、落ち着き始めたコロナ禍以降の状況等も考慮して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	① 代表標準地 標準地番号	八王子 - 69	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0	地域要因	街路 +1.0 交通 +2.0 環境 +15.0 行政 0.0 その他 0.0
	公示価格	240,000 円／㎡	[ 102. 0 ] 100	100 [ 102. 0 ]	100 [ 118. 5 ]	[ 104. 0 ] 100	211,000					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	八王子 (都) - 46	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円／㎡)	⑦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 +1.0 交通 +9.0 環境 +51.0 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 ]	100 [ 166. 2 ]	[ 104. 0 ] 100	213,000					
(10) 対象基準地の前年の検討	①-1 対象基準地の検討 継続 新規			③ 価格変動要因		[一般的要因] 米国の通商政策の影響による景気の下振れリスクが高まる中、消費者マインドの低下、金融資本市場の変動等の影響が現れてきている。						
	前年標準価格 205,000 円／㎡					[地域要因] 西八王子駅に比較的近い、街区整然とした良好な住宅地域に存し、地価は概ね強含みの状況にある。なお、地域要因に特段の変化はない。						
	①-2 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					[個別的要因] 標準的な画地であり、市場競争力は概ね普通である。また、価格形成要因の変動は見られない。						
	標準地番号 公示価格											
	②変動率	年間 +3. 4 %	半年間 %									