

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西東京不動産鑑定所
八王子(都) - 17	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 山本 慎太郎

鑑定評価額	15,900,000 円	1 ㎡当たりの価格	118,000 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]	94,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 19 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		八王子市暁町二丁目 4 6 5 番 4 4 「暁町 2 - 3 1 - 2 9」				地積 (㎡)	135 ()	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 中専 (60,200) 準防 高度(2種) (その他)		
	1 : 2	住宅 W 2	一般住宅等が建ち並ぶ高台の住宅地域		東5 m 道路	水道、 ガス、 下水	八王子2.3 km			(70,200)		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 30 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 12 m、規模 120 ㎡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 5 m 道路		交通施設	八王子駅 北方 2.3 km		法令 規制	1 中専 (70,200) 準防 高度(2種)		
	地域要因の将来予測		既成の住宅地域であり、格別の変動要因はなく、当面は現状のまま推移すると予測される。									
(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 118,000 円 / ㎡										
	収益還元法	収益価格 / 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、主に J R「八王子」駅及び京王線「京王八王子」駅を最寄り駅とする住宅地域である。需要者の中心は、同一需給圏内の賃貸物件居住者や一次取得者である。交通接近性がやや劣る地域であるが、周辺地域で新築戸建分譲も見られ、底値感からこれまでに比較して安定的に推移している。土地は 1 , 5 0 0 万円前後、新築戸建住宅は 3 , 0 0 0 万円 ~ 3 , 5 0 0 万円前後が需要の中心である。											
(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が建ち並んでおり、賃貸物件としては戸建住宅が転勤等の事情により賃貸されるケースが散見される程度であるため、収益還元法は非適用とした。快適性を重視する自用目的での取引が支配的であり、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を標準とし、さらに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 示準格 価と 格し をた	代表標準地 標準地番号 八王子	標準地 - 102	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 訳	標準 街路 0.0 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 +1.0 域 交通 +1.0 要 環境 +18.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 141,000 円 / ㎡		[102.5] 100	100 [104.0]	100 [120.4]	[102.0] 100	118,000					
(9) 指か 定ら 基の 準検 地討	指定基準地番号 八王子(都)	- 48	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 訳	標準 街路 0.0 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 +1.0 域 交通 +3.0 要 環境 +60.0 因 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 181,000 円 / ㎡		[106.6] 100	100 [100.0]	100 [166.4]	[102.0] 100	118,000					
(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 113,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的 要因〕 〔地域 要因〕 〔個別的 要因〕	景気は緩やかに回復しており、物価高や金利動向等の懸念材料もあるが、住宅地の地価は上昇傾向で推移している。						
	- 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 標準地番号 - 公示価格 円 / ㎡					居住用不動産の取引が中心となっており、格別の市場性の変化は見られない。						
						個別的要因に変動はない。						
変動率		年間 +4.4 %	半年間 %									