

鑑定評価書（令和7年地価調査）

令和7年7月3日提出
八王子(都)-19 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	足立不動産鑑定株式会社
八王子(都)-19	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 足立 和男
鑑定評価額	49,200,000 円	1㎡当たりの価格	211,000 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] 路線価又は倍率 倍率種別	165,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		八王子市南大沢二丁目2 0 6 番 8				地積 (㎡)	233 ()	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)		
	1:2	店舗兼共同住宅 S3		店舗併用住宅や共同住宅等が建ち並ぶ住宅地域		東16m都道		水道、ガス、下水	南大沢 800m		(その他) 地区計画等 (70, 200)	
(2) 近隣地域	範囲	東 40 m、西 20 m、南 100 m、北 90 m				標準的使用	低層の店舗併用住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 10.8 m、奥行 約 21.8 m、規模				233 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記事項	特にない。		街路	1 6 m都道		交通施設	南大沢駅 南東方800m		法令規制	2 中専 高度 (2種) 地区計画等 (70, 200) 準防
	地域要因の将来予測		南大沢駅周辺の住宅地域で店舗が介在する地域である。南方の町田市や鎌水地区には大型店舗が徐々に充実し、利便性が良好となっている。位置的に離れており、影響は少ないが、一般敵要因により地価は上昇基調。									
(3) 最有効使用の判定	低層の店舗併用住宅地							(4) 対象基準地の個別的要因	ない			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		212,000 円/㎡							
	収益還元法		収益価格		139,000 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		対象基準地は京王相模原線「南大沢」駅から徒歩圏の街路条件良好な地域内にあり、同一需給圏は主に京王相模原線のほか位置的に近い多摩都市モノレールの各駅を最寄り駅とする地域である。用途に多様性がある場所柄で需要者は個人その他、小規模事業者も含まれる。市の旧市街地と異なり需要者は周辺他市からも多く見受けられる。需要の中心価格帯は2 0 0 ㎡程度の土地で4 0 0 0 万円～5 0 0 0 万円程度、建物付きで4 0 0 0 万円から7 0 0 0 万円程度。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		賃貸物件は従来からの土地所有者が土地の有効利用・節税等を考慮しているもので、土地を含んだ投資採算性を考慮していないケースも多い。収益性より居住快適性を反映して価格形成されている住宅地域であるため、収益価格は低く試算されたものと思慮する。本件では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重視し、収益価格を参考にとどめ、さらに前年価格、周辺基準地や標準地等の均衡に考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示標準価格をた	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/㎡)	内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0
	標準地番号 八王子-62								交通 0.0	交通 0.0		
(9) 指定からの基準地検討	公示価格		[103.0]	100	100	[100.0]	212,000	標準化補正	環境 0.0	環境 -3.0		
	200,000 円/㎡		100	[100.0]	[97.0]	100			画地 0.0		行政 0.0	
									行政 0.0		その他 0.0	
									その他 0.0			
(10) 対象基準地の検討	指定基準地番号		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	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 -3.0
	八王子(都)-23								交通 0.0	交通 -8.0		
	前年指定基準地の価格		[101.6]	100	100	[100.0]	213,000		環境 0.0	環境 -32.0		
	127,000 円/㎡		100	[100.0]	[60.7]	100			画地 0.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の形成状況	[一般的要因]	経済活動は比較的堅調であり、金利はやや上昇。総じて駅に近い地域は需要が活発で、依然として交通の便による二極化が進んでいる。						
	継続 新規											
	前年標準価格 197,000 円/㎡											
	-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											
(10) 対象基準地の検討	代表標準地 標準地			価格変動要因の形成状況	[地域要因]	周辺地域を含めて特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。						
	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
	変動率 年間 +7.1 % 半年間 %											
(10) 対象基準地の検討	代表標準地 標準地			価格変動要因の形成状況	[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 +7.1 % 半年間 %											