

| | | | | |
|-------------|-----|--------|-----|--------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分科会名 | 業者名 | 中澤不動産鑑定事務所 |
| 八王子(都) - 24 | 東京都 | 多摩第 7 | 氏名 | 不動産鑑定士 中澤 信頼 |

| | | | |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|
| 鑑定評価額 | 25,100,000 円 | 1 m ² 当たりの価格 | 162,000 円 / m ² |
|-------|--------------|-------------------------|----------------------------|

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 3 日 | (6) 路線価 | [令和 7 年1月] | 125,000 円 / m ² |
| (2) 実地調査日 | 令和 7 年 6 月 25 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 | | 八王子市下柚木二丁目 2 7 番 1 0 | | | | 地積 (㎡) | 155 | 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) 地区計画等 (70,200) | | | |
| | 1 : 1.5 | 住宅 W 2 | 一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域 | | 南東6 m 市道 | 水道、ガス、下水 | 南大沢1.8 km | | | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 70 m、西 100 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 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形 | | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | | 特になし | 街路 | 基準方位 北 6 m 市道 | 交通施設 | 南大沢駅北方1.8 km | | | 法令規制 | 2 中専 (70,200) 準防高度(2種) 地区計画等 | |
| | 地域要因の将来予測 | | 一般住宅、共同住宅等が見られる住宅地域で、格別の変動要因はなく、概ね現状の住環境を維持して推移するものと予測する。 | | | | | | | | | | |
| (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 +4.0 | | | | | |
| (5) 鑑定評価の手法の適用 | | 取引事例比較法 | 比準価格 162,000 円 / ㎡ | | | | | | | | | | |
| | | 収益還元法 | 収益価格 59,700 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 | | 同一需給圏は市内南東部、京王相模原線沿い、特に南大沢駅及び京王堀之内駅を徒歩圏とした住宅地域の範囲である。需要者は八王子市内及び町田市等隣接市居住者、一次取得者が中心である。住環境が優れているため戸建住宅需要が旺盛で、地価は強含みで推移している。当該地域の中心となる価格帯は、土地で 2 5 0 0 万円前後、新築戸建てで 4 0 0 0 万円前後と窺える。 | | | | | | | | | | | |
| (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 | | 近隣地域等は戸建住宅を中心とした住宅地域である。従って収益性が見込める共同住宅等は限られており、収益価格は低位に試算された。自己利用目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性を重視した地域特性と認められることから、実証的な水準が求められた比準価格を標準とし、収益価格を参考に留め、標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、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 | 標準 | 街路 0.0 | 地 街路 0.0 | | |
| | 標準地番号 八王子 | - 8 | | | | | | | 準 交通 0.0 | 域 交通 +7.0 | | | |
| | 公示価格 187,000 円 / ㎡ | | [102.0] 100 | 100 [102.0] | 100 [119.8] | [104.0] 100 | 162,000 | 化 環境 0.0 | 要 環境 +12.0 | | | | |
| (9) 指か定ら基の準検地討 | 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 | 補 画地 +2.0 | 因 行政 0.0 | | | |
| | 八王子(都) | - 51 | | | | | | | 正 行政 0.0 | その他 0.0 | | | |
| | 前年指定基準地の価格 | | [106.4] 100 | 100 [102.0] | 100 [114.5] | [104.0] 100 | 163,000 | | その他 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 154,000 円 / ㎡ | | | 価 変 動 形 状 成 況 要 因 の | 〔一般的要因〕 | 低金利を背景に住宅需要を中心とした活況が続いているが、円安や金融引締め等で景気の下押し要因が懸念される。 | | | | | | | |
| | - 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 / ㎡ | | | | | | | | | | | |
| | 変動率 | 年間 +5.2 % | 半年間 % | | 〔地域要因〕 | 最寄り駅からやや距離のある住宅地域であり、当該地域に特段の変動要因はなく、地価は強含みで推移している。 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | 〔個別的要因〕 | 個別的要因に特段の変化はない。 | |