

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)-28 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段緒方総合鑑定
八王子(都)-28	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 黒瀬 賢一
鑑定評価額	21,000,000 円		1㎡当たりの価格	131,000 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	円/㎡ 1.2 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13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		八王子市東中野字二十号 1 4 3 6 番 4				地積 (㎡)	160 ()	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) 高度(1種)				
	1:1.2	住宅 W2	一般住宅のほか共同住宅が見られる住宅地域		北4m市道	水道、ガス、下水	大塚・帝京大学 640m		(その他) 地区計画等				
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 20 m、北 50 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	特記すべき事項はない		基準方位 北 4 m市道	交通施設	大塚・帝京大学駅 南西方640m		法令 1 低専 (40, 80) 高度(1種) 地区計画等				
	地域要因の将来予測		中小規模の一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域であり、地域要因に大きな変動要因は見当たらないため、当面は現状維持にて推移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 0.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 131,000 円/㎡											
	収益還元法	収益価格 46,100 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	同一需給圏は八王子市南東部及びこれと隣接する各市内の住宅地域で、京王相模原線及び多摩都市モノレール線各駅周辺の地域と判断した。主な需要者は同一需給圏内に居住し、都心へ通勤する一次取得者である。野猿街道以北、大栗川以南の地域は起伏が多いものの、最寄り駅徒歩圏は利便性に恵まれているため、需要は概ね堅調であるが、川沿い地域の需要には弱さも残る。中心価格帯は、土地で 2, 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 3, 5 0 0 万円前後である。												
(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やアパート等が混在する住宅地域である。学生向けアパート等の賃貸用不動産も見られるが、収益性を重視して取引される地域ではなく、取引の中心は自己利用目的が多い。したがって、需要者は居住の快適性や利便性、周辺相場等を重視した市場行動をとるものと想料されるため、市場の実勢を反映している比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、さらに周辺公示地及び指定基準地との均衡にも留意し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	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 +3.0			
	標準地番号 八王子-39							交通 0.0		交通 -2.0			
(9) 指定からの検討	公示価格	[104.0]	100	100	[100.0]	131,000	内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +23.0			
	171,000 円/㎡	100	[104.0]	[130.4]	100			画地 +4.0		行政 +5.0			
								行政 0.0		その他 0.0			
								その他 0.0					
	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/㎡)		街路 0.0	街路 +3.0		
	八王子(都)-51									交通 0.0	交通 -2.0		
(10) 対象基準地の検討	前年指定基準地の価格	[106.4]	100	100	[100.0]	131,000	内訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 +29.0			
	172,000 円/㎡	100	[102.0]	[136.7]	100			画地 +2.0		行政 +5.0			
								行政 0.0		その他 0.0			
								その他 0.0					
	-1 対象基準地の検討 継続 新規	価格変動要因の形成状況						[一般的要因]		景気は緩やかな回復基調にあるが、金利の先行き不透明感や物価高の他、米国の通商政策が景気を下押しする新たなリスクとなっている。			
	前年標準価格 127,000 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													
代表標準地 標準地													
(10) 対象基準地の検討	標準地番号					[地域要因]	戸建住宅、共同住宅が混在する住宅地域であり、地域要因に特段の変動は認められないため、当面は現状維持での推移と予測される。						
	公示価格 円/㎡									[個別的要因]	個別的要因に変動はない。		
	変動率 年間 +3.1 % 半年間 %												