

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)-30 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)-30	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 黒瀬 賢一
鑑定評価額	10,500,000 円	1㎡当たりの価格	103,000 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/㎡ 1.3 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		八王子市檜原町 3 1 8 番 1 7				地積 (㎡)	102 ()	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)		
	1:2	住宅 W2		一般住宅が増えつつ ある区画整然とした 住宅地域		東5m市道	水道、 ガス、 下水	八王子 4.3km		(その他)		
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 100 m、西 100 m、南 100 m、北 100 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 7.0 m、奥行 約 15.0 m、規模				100 ㎡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		街 路	基準方位 北 5 m市道	交通 施設	八王子駅 北西方4.3km		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度(1種)	
	地域要因の 将来予測		市北西部に位置するバス利用の住宅地域であり、戸建住宅が多く見られ、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		戸建住宅地				(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		103,000 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			同一需給圏は主に八王子市北部及び北西部のバス利用となる住宅地域の圏域と判断した。主たる需要者は八王子市内及び隣接市内へ通勤する給与取得者等の一次取得者である。バス利用で交通利便性は劣るが、地価水準が低く、総額面で需要が期待できる地域であることから、地価はやや強含みで推移している。市場における中心価格帯は基準地と同規模程度の場合、土地が 1, 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅で 2, 5 0 0 万円～ 3, 0 0 0 万円である。									
(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を中心とする交通利便性の劣る住宅地域であり、その立地条件から、賃貸用不動産の取引が活発ではない地域である。そのため、市場参加者の中心は自己利用目的の個人であり、居住の快適性や利便性を重視した価格判断が行われる。投資目的の需要者の参入が期待される地域ではないため、収益還元法は適用せず、市場の実勢を反映する比準価格を採用し、更に周辺公示地及び指定基準地との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公 示 規 準 と し た 価 格	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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -1.0 交通 -1.0 環境 -16.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 八王子-36											
(9) 指 定 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 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 -2.0 交通 -2.0 環境 -18.0 行政 0.0 その他 0.0	
	八王子(都)-50											
	前年指定基準地の価格											
	78,000 円/㎡											
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規			価格 形成 要因 の 変 動 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 99,000 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											
	標準地番号											
	公示価格		円/㎡									
	変動率	年間	+4.0 %	半年間	%							