

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	A & T コンサルティング株式会社
八王子(都) - 32	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 除村 武夫

鑑定評価額	12,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	74,800 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]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 18 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		八王子市元八王子町三丁目 2 5 1 3 番 1 9					地積 (㎡)	165 ()	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) 都立公 (普通) 高度(1種) (その他) 地区計画等	
	1 : 1.2	住宅 W 2	一般住宅の中に空地、農地が混在する住宅地域		南4 m 私道		水道、下水	高尾2.4 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 150 m、南 150 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模 165 ㎡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 4 m私道	交通施設	高尾駅 北西方2.4 km		法令規制	1 低専 (40,80) 都立公 (普通) 高度(1種) 地区計画等	
	地域要因の将来予測	主に低層の一般住宅が建ち並び地域で農地も散見される。大規模な開発等も見られないことから当面地域性に大きな変化は見られない模様である。そのため、地価は比較的安定して推移すると予想される。									
(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 +5.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格		74,800 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、八王子市北西部において主に中小規模の一般住宅が建ち並び住宅地域で、最寄駅まではバス利用がメインとなる。需要の中心は八王子市及び周辺市に地縁のある一次取得層で、バスや鉄道利用によって都心方面や八王子市中心市街地等へ通勤するサラリーマンであるため、最寄り駅までの距離や都心までのアクセス等が重要な価格形成要因となっている。新築建売市場では総額 3 , 0 0 0 万円台半ば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	周辺は、自用の中小規模の戸建住宅が殆どを占める住宅地域である。そのため、典型的な市場参加者は自用の戸建住宅購入者であり、彼らの取引意思を強く反映し売買市場における価格を体現している比準価格の規範性は高い。一方、賃貸市場が未成熟なため収益価格は不採用とした。よって、比準価格を標準とし、指定基準地等との検討も踏まえて、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	地域 街路	+1.0
	標準地番号 八王子							準 交通	0.0	域 交通	0.0
	公示価格 71,500 円 / ㎡	[100.9] 100	100	100	[105.0] 100	74,300		化 環境	0.0	要 環境	0.0
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 八王子 (都)	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	+1.0	因 行政	0.0
	前年指定基準地の価格 78,000 円 / ㎡	[103.2] 100	100	100	[105.0] 100	74,400		正 行政	0.0	その他	0.0
		100	[101.0]	[112.5]	100			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 73,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〈一般的要因〉	不動産市況は概ね堅調であるが、物価高騰、トランプ関税等による経済の先行き不透明感が徐々に高まっている。					
	- 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	公示価格									
	標準地番号										
	変動率	年間 +2.5 %	半年間 %		〈地域要因〉	最寄駅からバス圏の住宅地域で、地域性を変動させるような要因は見られない。					
					〈個別的要因〉	特段の変動要因はない。					