

| | | | | |
|-----------|--------------|----------|------------|-------------|
| 基準地番号 | 提出先 | 所属分会名 | 業者名 | 佐藤不動産鑑定事務所 |
| 八王子(都)-34 | 東京都 | 多摩第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 佐藤 淳 |
| 鑑定評価額 | 14,700,000 円 | 1㎡当たりの価格 | 88,200 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] | 69,000 円/㎡ |
| (2)実地調査日 | 令和 7年 6月 15日 | (5)価格の種類 | 正常価格 | | 路線価又は倍率 | 倍 |
| (3)鑑定評価の条件 | 更地としての鑑定評価 | | | | 倍率種別 | |

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 | | 八王子市大楽寺町4 5 6 番 1 4 | | | | 地積 (㎡) | 167 | 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 | 住宅 W2 | 中小規模の一般住宅 が建ち並ぶ郊外の住宅 地域 | 南4m市道 | 水道、 ガス、 下水 | 八王子 4.9km | | (その他) | | | | | | |
| (2) 近隣 地域 | 範囲 | 東 30 m、西 30 m、南 50 m、北 30 m | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模 | | 170 ㎡程度、形状 正方形 | | | | | | | | | |
| | 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 4 m 市道 | 交通 施設 | 八王子駅 北西方4.9km | | 法令 規制 | 1 低専 (40, 80) 高度(1種) | | | |
| | 地域要因の 将来予測 | 主要幹線道路背後の住宅地域として街並みはほぼ出来上がっており、当面は、地域状況に大きな変化はないと予測する。 地価は上昇傾向で推移するものと予測する。 | | | | | | | | | | | | |
| (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 | | | 88,200 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の主に北西部を中心とするバス利用の住宅地域。主な需要者は同一需給圏内の在住者又は勤労者であり、一次取得者が多い。高尾街道と陣馬街道の背後にあって八王子、西八王子、高尾の各駅とを結ぶバス路線があるほか沿道の商業施設にも比較的近いため生活利便性が良好で需要は堅調である。需要の中心価格帯は、画地規模が160～170㎡程度の土地のみで1400～1600万円程度。新築戸建住宅で総額2500～3500万円程度。 | | | | | | | | | | | | | |
| (7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 | 対象不動産所在地域では、自己使用を目的とした取引が多く、収益目的の取引は少ない。地価と収益性との関係は稀薄であり収益還元法は適用できない。比準価格は、代替競争関係にある類似性の高い取引事例から求めた、市場実勢を反映した実証的な価格である。よって比準価格を標準とし、類似性の高い標準地や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 の規準価格 (円/㎡) | 内 訳 | 標準化 補正 | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0 | 地域 要因 | 街路 +3.0 交通 -1.0 環境 +8.0 行政 0.0 その他 0.0 | |
| | 標準地番号 八王子-43 | | 公示価格 91,300 円/㎡ | [101.1] 100 | 100 [100.0] | 100 [110.1] | [105.0] 100 | 88,000 | | | | | | |
| (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 0.0 交通 -1.0 環境 -4.0 行政 0.0 その他 0.0 | | |
| | 前年指定基準地の価格 78,000 円/㎡ | | [103.2] 100 | 100 [101.0] | 100 [95.0] | [105.0] 100 | 88,100 | | | | | | | |
| (10) 対象 基準 地の 等か | -1 対象基準地の検討 継続 新規 | | | | 価格 形成 要因 の 状況 | [一般的 要 因] | リノベーション人気により中古戸建市場が好調であるが、物価高と人材不足、金利上昇が景気回復を鈍化させており先行き不透明である。 | | | | | | | |
| | 前年標準価格 85,500 円/㎡ | | | | | | [地 域 要 因] | 戸建住宅地域として、地域要因に大きな変動はなかった。 | | | | | | |
| | -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 | | | | | | | [個別的 要 因] | 個別的要因に変動はない。 | | | | | |
| | 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡ | | | | | | | | | | | | | |
| 変動率 | | | | 年間 +3.2 % | 半年間 % | | | | | | | | | |