

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]	76,000 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
					倍率種別	
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

(1)基準地	所在及び地番並びに「住居表示」等 八王子市泉町１２６６番７						地積 (㎡)		116 ()		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中専(60,200) 準防高度(2種)(その他)					
	1:1.5		住宅W 2		一般住宅の中に事務所等が見られる住宅地域		北6 m市道		水道、ガス、下水		八王子5.1 km		(70,200)					
(2)近隣地域	範囲		東 70 m、西 10 m、南 10 m、北 80 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 12 m、規模		120 ㎡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6 m市道		交通施設		八王子駅北西方5.1 km 法令 1中専(70,200) 準防高度(2種)					
	地域要因の将来予測		当該地域は事務所等も混在する既存の住宅地域であり、特段の地域要因の変動はなく、今後も現状のまま推移するものと予測する。地価は強含みの様相で推移している。															
(3)最も有効使用の判定	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		97,000 円 / ㎡													
	収益還元法		収益価格		19,600 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、八王子駅からバス利用圏の分譲戸建が増えている住宅地域であり、需要者は市内及び隣接市等への通勤者で、一次取得者が中心となる。生活施設及び交通便利性が若干劣るものの、小規模な戸建住宅を中心とした居住環境を有しており、需要は安定している。土地は1500万円程度、新築戸建は、3000万円前後が需要の中心価格帯と窺える。																	
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は泉町内の価格形成要因が類似する事例を中心に求めた価格である。戸建住宅を中心とした住宅地域であり、自己利用目的での取引が中心であることから、同価格の規範性は高い。反面、収益価格は、収益目的での取引は殆ど見られない地域であることから、低く求められた。従って、信頼性の高い比準価格を標準とし、収益価格を参酌し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。																	
(8)公規価示準格価と格しをた	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 交通 0.0 環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 其他 0.0		地 街路 0.0 域 交通 0.0 要 環境 +3.0 因 行政 -7.0 其他 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 [95.8]		[100.0] 100		96,400							
(9)指か定ら基の準換地討	指定基準地番号 八王子(都) - 50		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 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 補画地 +1.0 正行政 0.0 其他 0.0		地 街路 -3.0 域 交通 0.0 要 環境 -10.0 因 行政 -5.0 其他 0.0	
	前年指定基準地の価格 78,000 円 / ㎡		[103.2] 100		100 [101.0]		100 [82.9]		[100.0] 100		96,100							
(10)対年象標の基準換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 94,000 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 +3.2 % 半年間 %		価格変動要因の		(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。							
									(地域要因)		中心市街地外縁部に形成された住宅地域であり、地域要因について大きな変動要因は認められない。							
									(個別的要因)		個別的要因に変化はない。							