

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)-38	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 佐藤 淳
鑑定評価額	25,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	131,000 円/m <sup>2</sup>	

## 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]	100,000 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		八王子市大和田町七丁目2 2 4 2 番 6 「大和田町7 - 1 4 - 7」				地積 (㎡)	191 ( )	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)				
	1.2:1	住宅 W2		中規模一般住宅、ア パート等が見られる 住宅地域		北4m市道	水道、 ガス、 下水	八王子 1.8km		(その他)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 20 m、北 20 m				標準的使用	低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 15 m、奥行 約 12 m、規模				180 ㎡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 4 m 市道	交通 施設	八王子駅 北方1.8km		法令 規制	1 低専 ( 40, 80 ) 高度(1種)			
	地域要因の 将来予測	ひよどり山トンネルの東方に位置する高台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		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		29,700 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、八王子市の主に北東部を中心とする住宅地域。主な需要者は、同一需給圏内の在住者又は勤労者であり、都心部への通勤者需要もあり一次取得者である。都立小宮公園に近く住環境良好で大和田町5丁目の複合商業施設にも比較的近いため子育て世代に人気がある。需要は堅調である。需要の中心価格帯は、画地規模が180～190㎡程度の土地のみで23000～25000万円程度。新築戸建住宅の中心価格帯は35000～40000万円程度。													
(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中心であり、収益目的の取引は少なく、賃貸事業による収益性と地価との関連は低い。このため、収益価格は低位に試算された。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、収益価格は参考にとどめ、類似性の高い標準地及び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 価格 とした	代表標準地 標準地 標準地番号		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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因	街路 +3.0 交通 -1.0 環境 -2.0 行政 +6.0 その他 0.0		
	公示価格 141,000 円/㎡		[ 102.2 ] 100	100 [ 104.0 ]	100 [ 105.9 ]	[ 100.0 ] 100	131,000							
(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 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 +34.0 行政 +6.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 181,000 円/㎡		[ 106.6 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 147.8 ]	[ 100.0 ] 100	131,000							
(10) 対象 基準 地の 前か	-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 ]	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 125,000 円/㎡					[ 地 域 要 因 ]	低層住宅地域として、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	+4.8 %	半年間	%									