

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定
八王子(都) - 40	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 佐々木 元偉
鑑定評価額	28,300,000 円		1 m ² 当たりの価格	140,000 円 / m ²

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 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 13 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					

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		八王子市大塚 2 4 0 番 6 0				地積 (㎡)	202 ()	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 W 2	中規模の一般住宅が多い丘陵地の住宅地域		西6 m 市道	水道、ガス、下水	中央大学・明星大学 1.3 km		(その他)	
(2) 近隣地域	範囲		東 50 m、西 30 m、南 50 m、北 50 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 13.5 m、		規模		200 ㎡程度、形状 長方形			
	地域的特性		特記 特にない		街 基準方位 北 6 m市道	交通 中央大学・明星大学駅 北東方 1.3 km	法令 1 低専 (40,80) 高度(1種)			
	事項				路	施設	規制			
地域要因の将来予測		中規模一般住宅が建ち並び既存住宅地域であり、当分の間現状のまま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 +2.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 140,000 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、八王子市内の京王相模原線沿線及び多摩都市モノレール線沿線を中心とした低層住宅地域。需要者の中心は都心へ通勤する市内在住者で一次取得者及び二次取得者である。最寄駅まで徒歩圏内にあるため従来より需要は安定している。最寄駅周辺には商業施設が集積しており、利便性も良好で、地価は上昇傾向を示した。市場の中心価格帯は、土地で 2 千万円～ 3 千万円程度、土地建物で 4 千万円～ 5 千万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は低層一般住宅が建ち並び住宅地域で、自用目的での取引が中心である。比準価格は、市場の実勢を反映した実証的で規範性の高い価格である。収益価格は、対象地周辺には共同住宅等も存するが収益目的での取引が少ないほか、収益性が低いため合理的な建物建築想定も困難であり収益還元法は非適用とした。従って、比準価格を標準として、指定基準地等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。								
(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 街路 -1.0	
	標準地番号 八王子 - 114							準 交通 0.0	域 交通 +10.0	
	公示価格 153,000 円 / ㎡	[102.0] 100	100 [102.0]	100 [111.1]	[102.0] 100	140,000		化 環境 0.0	要 環境 +2.0	
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 八王子(都) - 51	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 +2.0	因 行政 0.0	
	前年指定基準地の価格 172,000 円 / ㎡	[106.4] 100	100 [102.0]	100 [131.3]	[102.0] 100	139,000		正 行政 0.0	その他 0.0	
								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 135,000 円 / ㎡			価 変 動 形 成 要 因 の	〔一般的要因〕	低金利と金融緩和により地価は上昇傾向を示したが、金利上昇の懸念や建築費の高騰等により不透明感も継続している。				
	- 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				〔地域要因〕	最寄駅徒歩圏の区画整然とした住宅地域で需要は安定している。地価は上昇傾向を示した。				
	代表標準地 標準地	時点修正	標準化補正		〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	標準地番号 公示価格 円 / ㎡									
変動率 年間 +3.7 % 半年間 %										