

基準地番号		提出先	所属分科会名		業者名	さとう不動産鑑定士事務所											
八王子（都） - 42		東京都	多摩第7分科会		氏名	不動産鑑定士 佐藤幸秀											
鑑定評価額		9,980,000 円			1㎡当たりの価格			75,600 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] 路線価又は倍率		円/㎡						
(2) 実地調査日		令和 7 年 6 月 16 日		(5) 価格の種類		正常価格			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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市式分方町 5 6 1 番 1 7						②地積 (㎡)		132 ()		⑨法令上の規制等				
	③形状		④敷地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況		⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)				
	1:1.5		住宅 W 2		中規模の一般住宅が多い郊外の住宅地域		北西6m私道		水道 ガス 下水		八王子 5.5km		(その他) 地区計画等				
(2) 近隣地域	①範囲		東 30 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m						②標準的使用		戸建住宅地						
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 長方形														
	④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 6 m私道		交通 八王子駅北西 5.5km		法令 1 低専 (40, 80) 高度 (1 種) 地区計画等				
							路						規制				
⑤地域要因の将来予測		八王子市北西部郊外の既成住宅地域であり、地域要因に特に変動要因はみられないため、当面は現状のまま推移すると予測する。															
(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 +1. 0							
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 75,600 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広がるバス圏の住宅地域である。地価の二極化が進む中で、交通利便性等が劣る地域のため、駅徒歩圏の地域に比べると需要は相対的に弱い、景気の緩やかな回復過程で、住宅需要も回復傾向にあり、地価は緩やかな上昇傾向となっている。需要者は地縁性を有する一次取得者層が中心であり、土地は1 0 0 0 万円前後、新築戸建住宅は2 0 0 0 万円～3 0 0 0 万円程度が需要の主な価格帯である。															
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		戸建住宅を中心としたバス圏の住宅地域で、地域性から土地価格を含んだ収益物件の採算確保が困難な地域であり、現在は収益目的の新規土地取引は極めて少ない地域のため、収益価格の試算は行わなかった。自用の戸建住宅の取引が中心となって地価が形成されている郊外の住宅地域であるので、適正に試算し市場性を反映した比準価格を重視し、周辺標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、市場動向に留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。															
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 -1.0	
	標準地番号 八王子 - 12													交通 0.0 交通 -1.0			
		公示価格 76,800 円/㎡		[101.5] 100		100 [104.0]		100 [99.0]		[101.0] 100				環境 0.0 環境 +1.0			
														画地 +4.0 行政 0.0			
														行政 0.0 その他 0.0			
														その他 0.0			
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号		②時点修正		③標準化補正		④地域要因の比較		⑤個別的要因の比較		⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)		⑦内訳	標準化補正		街路 0.0 地域要因 街路 -3.0	
	八王子（都） - 50													交通 0.0 交通 +1.0			
		前年指定基準地の価格 78,000 円/㎡		[103.2] 100		100 [101.0]		100 [105.8]		[101.0] 100				環境 0.0 環境 +8.0			
														画地 +1.0 行政 0.0			
														行政 0.0 その他 0.0			
														その他 0.0			
(10) 対象基準地の前年の標準価格等	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 変動状況形成要因の		[一般的要因] 景気が緩やかに回復する中で、市内の住宅地の地価は全体的に良好な住宅需要に支えられ、概ね緩やかな上昇基調である。										
	前年標準価格 73,500 円/㎡						[地域要因] 利便性の劣る郊外のバス圏の住宅地域であり、地域要因に特に変動はみられない。地価は概ね緩やかな上昇傾向である。										
	①-2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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地						[個別的要因] 個別的要因に変化はない。										
	標準地番号 - 公示価格 円/㎡																
②変動率		年間 +2.9 %		半年間 %													