

鑑 定 評 価 書 （令和 7 年地価調査）

令和 7年 7月 3日提出
八王子(都)-43 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段緒方総合鑑定
八王子(都)-43	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 黒瀬 賢一
鑑定評価額	22,000,000 円		1㎡当たりの価格	155,000 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 倍率種別	120,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 13日	(5)価格の種類	正常価格			
(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		八王子市栢田町 5 3 3 番 1 7				地積 (㎡)	142 ()	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 (50, 100) 準防 高度(1種)
	1:2	住宅 W2		一般住宅のほかにア パートが見られる住 宅地域		北6m市道	水道、 ガス、 下水	めじろ台 850m		(その他) (60, 100)
(2) 近 隣 地 域	範囲	東 80 m、西 120 m、南 40 m、北 30 m				標準的使用	低層住宅地			
	標準的画地の形状等		間口 約 9.0 m、奥行 約 16.0 m、規模				142 ㎡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 6 m市道	交通 施設	めじろ台駅 南東方850m	法令 規制	1 低専 (60, 100) 準防 高度(1種)
	地域要因の 将来予測		一般住宅を中心にアパート等も見られる住環境が良好な住宅地域であるが、地域要因に大きな変動要因は見当たらないため、当面は現状維持にて推移するものと予測される。							
(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				155,000 円/㎡				
	収益還元法	収益価格				65,100 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及び隣接各市であり、京王高尾線、ＪＲ中央線、ＪＲ横浜線沿線の住宅地域の範囲と判断した。中心となる需要者は同一需給圏内に居住し、都心へ通勤する一次取得者層である。最寄り駅から徒歩圏内にあること、さらに地勢は平坦で良好な居住環境が形成されていることから、比較的需給は安定している地域である。需要の中心となる価格帯は、標準的画地程度の土地で 2, 0 0 0 万円台前半、新築戸建住宅で 4, 0 0 0 万円前後の水準である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅や中低層共同住宅が混在し、利便性が比較的良好な住宅地域である。アパート等の賃貸用不動産も見られるが、取引の中心は自己利用を目的としたものが多く、需要者は居住の快適性や利便性、周辺相場等を重視した市場行動を取るものと思料される。したがって、市場の実勢を反映している比準価格を重視し、収益価格は参考に留め、さらに周辺公示地及び指定基準地との均衡にも留意し、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 +6.1 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 街路 0.0 交通 -5.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 八王子-57 公示価格 153,000 円/㎡		[101.7] 100	100 [106.1]	100 [95.0]	[100.0] 100	154,000			
(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 +4.0 行政 0.0 その他 0.0	地域 要因 街路 0.0 交通 +3.0 環境 -6.0 行政 -1.0 その他 0.0
	八王子(都)-47 前年指定基準地の価格 150,000 円/㎡		[103.3] 100	100 [104.0]	100 [95.9]	[100.0] 100	155,000			
(10) 対 象 基 準 地 の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 150,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]	景気は緩やかな回復基調にあるが、金利の先行き不透明感や物価高の他、米国の通商政策が景気を下押しする新たなリスクとなっている。				
	-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 代表標準地 標準地 標準地番号 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]	戸建住宅等が区画整然と配置され、地域は熟成しており、地域要因に特段の変動はなく、当面は現状維持で推移するものと予測される。				
	変動率 年間 +3.3 % 半年間 %				[個別的 要 因]	個別的要因に変動はない。				