

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ローツェ不動産鑑定
八王子(都) - 45	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 宮本 英通

鑑定評価額	18,200,000 円	1 m ² 当たりの価格	110,000 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	[年1月]	円 / m ²
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 21 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	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	所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市上柚木字二十五号 2 2 6 1 番 3 外				地積 (㎡)	165 ()	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)		
	台形 1 : 1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅のほか農地も見られる住宅地域		南西 4 m 道路	水道、下水	南大沢 2 km		(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 40 m、南 30 m、北 20 m		標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 15 m、規模 165 ㎡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、4 m 道路	交通施設	南大沢駅 北方 2 km		法令規制 1 低専 (40,80) 高度 (1種) 地区計画等		
	地域要因の将来予測		幹線道路背後の一般住宅が多く見られる住宅地域で、格別の変動要因もなく、当面は現状を維持するものと予測する。								
(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 +4.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格 110,000 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南部の戸建住宅地域の存在する範囲である。特に最寄駅からバス利用の低層住宅地域との価格牽連性が高い。需要者は都心へ通勤する給与と所得者等が中心である。駅接近性等の利便性のほか、街路条件等の住環境もやや劣る。地価は、横這いから若干の強含みで推移している。取引の中心は、規模 5 0 坪程度、新築の戸建住宅で 3 , 5 0 0 万円 ~ 4 , 0 0 0 万円、戸建用住宅用地で 1 , 5 0 0 万円 ~ 2 , 0 0 0 万円程度であるものと推察される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は最寄駅からバス便等の利用が標準的と認められる旧来からの住宅地域である。対象地に係る立地条件、画地条件、行政的条件を考慮し、その属する市場の特性に鑑みれば、収益還元法は市場適合性が極めて低いことから非適用とした。一方、上記需要者は不動産の快適性、市場性を重視して意思決定することから、当該要因をより良く反映する比準価格を標準とし、指定基準地及び周辺標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 +4.0		
	標準地番号 八王子	- 25						標準 交通 0.0	域 交通 +1.0		
	公示価格	[100.9]	100	100	[104.0]	110,000		標準 環境 0.0	要 環境 -9.0		
	102,000 円 / ㎡	100	[102.0]	[95.6]	100			補正 画地 +2.0	因 行政 0.0		
(9) 指か定ら基の準検地討	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 街路 0.0	地 街路 +6.0		
	八王子 (都) - 51							標準 交通 0.0	域 交通 +6.0		
	前年指定基準地の価格	[106.4]	100	100	[104.0]	110,000		標準 環境 0.0	要 環境 +42.0		
	172,000 円 / ㎡	100	[102.0]	[169.1]	100			補正 画地 +2.0	因 行政 +6.0		
(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 109,000 円 / ㎡		価格変動状況 要因	〈一般的要因〉	米国の通商政策の影響、物価上昇の継続が個人消費に及ぼす影響、金融資本市場の変動等の影響に注意する必要がある。						
	- 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〉	利便性のやや劣るバス利用の住宅地域で、特に地域要因の変動は認められない。					
	代表標準地 標準地	標準地番号 -				〈個別的要因〉	個別的要因に変動はない。				
	公示価格 円 / ㎡										
	変動率 年間 +0.9 % 半年間 %										