

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)-46 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	足立不動産鑑定株式会社
八王子(都)-46	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 足立 和男
鑑定評価額	49,000,000 円	1㎡当たりの価格	340,000 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	255,000 円/㎡ 倍
(2)実地調査日	令和7年6月15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		八王子市子安町一丁目5 5 2 番 9 「子安町1 - 2 7 - 2 4」				地積 (㎡)	144 ()	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 住居 (60, 200) 準防 高度(2種)			
	1.5:1	住宅兼事務所 R C 4	住宅、マンション、 営業所等が混在する 住宅地域		東8m市道	水道、 ガス、 下水	八王子 400m		(その他) (70, 200)			
(2) 近隣 地域	範囲		東 20 m、西 75 m、南 20 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 10 m、規模				150 ㎡程度、形状 長方形					
	地域的特性	特記 事項	特にない。		街 路	8 m市道	交通 施設	八王子駅 南東方400m		法令 規制	1 住居 高度(2種) (70, 200) 準防	
	地域要因の 将来予測		八王子駅南口に近く利便性良好で、さらに南西方約5 0 0 mの医療刑務所跡地約5 2 0 0 0 ㎡の敷地に市の複合機能施設「桑都の杜」が令和8年1 0 月開設する予定で、周辺地域の成熟が期待される。									
(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	ない				
(5) 鑑定評価の手法 の適用	取引事例比較法	比準価格				350,000 円/㎡						
	収益還元法	収益価格				170,000 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	同一需給圏の範囲は J R中央線八王子駅を中心に、隣接する中央線西八王子駅や周辺駅を最寄駅とする範囲で、駅から徒歩圏の用途に多様性のある地域である。主な需要者は市内在住者や都心への通勤者が中心で、総額が高いため買替層が多い。戸建住宅利用のほか、他用途の利用も見込める。土地は1 3 0 ㎡～1 5 0 ㎡程で新築建物の場合5 0 0 0 万円から8 0 0 0 万円程度、中古建物付きの場合で4 , 0 0 0 万円から5 , 0 0 0 万円程度が需要の中心である。											
(7) 試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由	賃貸物件は従来からの土地所有者が有効利用・節税等を考慮しているもので、土地価格の採算性を考慮していないケースも多い。収益性を考慮した土地取引は少なく、想定要素の多い収益価格は低く試算された。土地建物一体純収益のうち、土地に帰属する純収益の割合も低く精度が劣る。本件では取引実態を反映した実証的な比準価格を重視し、さらに前年価格、周辺基準地や標準地等の均衡に考慮した結果、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 の標準価格 (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 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
	標準地番号 八王子-2											
	公示価格		[106.3] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100	340,000					
	320,000 円/㎡											
(9) 指定 からの 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 交通 環境 画地 行政 その他	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他
	前年指定基準地の価格											
	円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 の 検 討	-1 対象基準地の検討			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一 般 的 要 因]	経済活動は比較的堅調であり、金利はやや上昇。総じて駅に近い地域は需要が活発で、依然として交通の便による二極化が進んでいる。						
	継続 新規											
	前年標準価格 310,000 円/㎡											
	-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 八王子-2											
	公示価格 320,000 円/㎡											
	変動率	年間	+9.7 %	半年間	+6.3 %							