

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) - 47	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 宮本 英通

鑑定評価額	33,900,000 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]	120,000 円 / ㎡
(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
					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		八王子市めじろ台二丁目 4 5 番 1 4					地積 (㎡)	219 ()	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 : 1.2	住宅 L S 2	中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域		南西 6 m 市道	水道、ガス、下水	めじろ台 500 m		(その他) 地区計画等			
(2) 近隣地域	範囲	東 60 m、西 50 m、南 50 m、北 50 m			標準的使用	戸建住宅地						
	標準的画地の形状等		間口 約 14 m、奥行 約 16 m、		規模 225 ㎡程度、		形状 長方形					
	地域的特性	特記事項 特になし		街路 基準方位北 6 m 市道	交通施設	めじろ台駅 南東方 500 m		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	住宅団地内の熟成した戸建住宅地域であり、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 155,000 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のうち、京王高尾線各駅を最寄駅とする住宅地域である。主な需要者は、都心へ通勤する給与所得者のほか、八王子市及び隣接市居住の買替層が中心である。最寄駅から徒歩圏内で居住環境も良好であることから、需要は安定的であり、地価は上昇傾向で推移している。市場の中心価格帯は、土地は 3,000 万円 ~ 4,000 万円程度、新築戸建住宅は 5,000 万円 ~ 6,000 万円程度と考察される。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は地区計画により共同住宅の建築は制限されているため、当該近隣地域及び周辺地域の収益物件は、戸建住宅が転勤等の諸事情により賃貸されるケースが散見される程度である。従って、自用目的での利用が中心であることから、収益還元法の適用を見送ることとし、不動産の市場性をより良く反映した比準価格を標準とし、最近の不動産市場の動向にも留意の上、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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号 八王子 - 1											
	公示価格 153,000 円 / ㎡	[101.3] 100	100 [104.0]	100 [100.0]	[104.0] 100	155,000						
(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 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡	[] 100	100 []	100 []	[] 100							
(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 150,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔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〕	居住環境は概ね良好であり、近年、地価は上昇傾向で推移している。					
	代表標準地 標準地	標準地番号 八王子 - 1	〔個別的要因〕				特段の変動要因はない。					
	公示価格 153,000 円 / ㎡											
	変動率	年間 +3.3 %	半年間 +1.3 %									