

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西東京不動産鑑定所
八王子(都) - 48	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 山本 慎太郎

鑑定評価額	33,600,000 円	1 ㎡当たりの価格	193,000 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 1 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	150,000 円 / ㎡
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 19 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		八王子市大和田町四丁目 1 8 2 7 番 5 「大和田町 4 - 8 - 8 」				地積 (㎡)	(174)	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) (その他)	
	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		北6 m 市道	水道、ガス、下水	京王八王子1.5 km		(70,200)	
(2) 近隣地域	範囲		東 30 m、西 50 m、南 50 m、北 0 m		標準的使用	低層住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 12 m、奥行 約 15 m、		規模 180 m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 6 m市道	交通施設	京王八王子駅 北東方 1.5 km	法令規制	1 住居 (70,200) 準防高度(2種)
	地域要因の将来予測		既成の住宅地域であり、当面は現状のまま推移すると予測される。							
(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 193,000 円 / ㎡							
		収益還元法	収益価格 87,100 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、八王子市の北東部において主に京王線「京王八王子」駅を最寄り駅とする住宅地域及びＪＲ八高線沿線の既存の住宅地域である。需要者は、地縁性のある一次取得の個人を中心として買替層も見られる。比較的利便性も良く、区画整然として良好な居住環境であるため、需要は安定している。中心となる価格帯は、地積 1 5 0 ㎡程度で、土地は 3 , 0 0 0 万円前後、新築戸建は 5 , 0 0 0 万円前後で取引されている。								
(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、駅から徒歩圏の住宅地域で、アパート等の賃貸物件も多く見られるが、採算性を確保するには至っておらず収益価格は低位に試算された。自用目的での取引が中心であり、取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、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 0.0	
	標準地番号 八王子 - 21						193,000		準 交通 0.0 域 交通 0.0	
	公示価格 187,000 円 / ㎡		[103.2] 100	100 [100.0]	100 [100.0]	[100.0] 100			化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 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 0.0	
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100	準 交通 0.0 域 交通 0.0 化 環境 0.0 要 環境 0.0 補 画地 0.0 因 行政 0.0 正 行政 0.0 その他 0.0			
(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 181,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔一般的要因〕	景気は緩やかに回復しており、物価高や金利動向等の懸念材料もあるが、住宅地の地価は上昇傾向で推移している。				
	- 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				〔地域要因〕	居住用不動産の取引が中心となっており、格別の市場性の変化は見られない。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 八王子 - 21		公示価格 187,000 円 / ㎡		〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率	年間 +6.6 %	半年間 +3.2 %							