

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)-50 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社オジマ鑑定	
八王子(都)-50	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士	尾嶋 隆博
鑑定評価額		13,300,000 円		1 m ² 当たりの価格	
				80,500 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 1日	(6)路線価	[令和 7 年 1月]	円/m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 11日	(5)価格の種類	正常価格	路線価	路線価又は倍率	倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					倍率種別

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		八王子市諏訪町 1 2 2 番 5				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)		
	1:1	住宅 W2		中小規模の一般住宅が多い住宅地域		北西4m私道	水道、ガス、下水	八王子 5.1km		(その他) 地区計画等		
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 50 m、南 30 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 10 m、奥行 約 15 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	基準方位北、4 m 私道	交通施設	八王子駅 北西方5.1km		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		低層の戸建住宅等が建ち並び既成住宅地域であり、当面は現状維持程度で推移するものと予測する。特段の地域の変動要因は見受けられないが、昨今の不動産市況を受けて地価は概ね堅調に推移するものと予測する。									
(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 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格 80,500 円/㎡									
	収益還元法		収益価格 28,000 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	同一需給圏は八王子市内において最寄駅より距離を有し、バス便でのアクセスがメインとなる住宅地域である。主な需要者は、市内居住者等の一次取得者等と考察される。駅徒歩圏外の既成住宅地域であるが、店舗等の集積が見られる四谷町交差点に近く、周辺では新規の小規模分譲等も見受けられる等、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 1, 0 0 0 ~ 1, 5 0 0 万円程度、新築戸建住宅は 2, 0 0 0 万円台後半と考察される。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	個人需要者による自用目的での取引が一般的で、類似地域において多数の信頼性のある取引事例を収集しえた。なお、対象基準地周辺には低層の一般住宅が多く、需要の中心は居住の快適性に着目した自用の一般住宅に対するものであり、収益性に着目した取引は少ない。従って現実の不動産取引市場を反映した実証的な価格である比準価格を標準に、収益価格は参考に留め、周辺基準地・標準地価格等との均衡にも留意の上、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格	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 +1.0 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-68											
	公示価格 79,500 円/㎡		[101.3] 100	100 [101.0]	100 [100.0]	[101.0] 100	80,500					
(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 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
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[] 100	100 []	100 []	[] 100						
(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 78,000 円/㎡				価格変動要因の	[一般的要因] 不動産市況は概ね堅調さを維持しているものの、物価高や米国の関税政策の影響等の懸念材料もあり、先行きの不透明感が高まっている。						
	-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 八王子-68 公示価格 79,500 円/㎡					[地域要因] 特に地域要因の変動は認められないが、地価は上昇傾向で推移している。						
						[個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	変動率 年間 +3.2 % 半年間 +1.3 %											