

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐藤不動産鑑定事務所
八王子(都)-55	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 佐藤 淳
鑑定評価額	13,500,000 円	1㎡当たりの価格	72,000 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]	円/m <sup>2</sup>
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率 倍率種別	1.3 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	所在地及び地番並びに「住居表示」等 八王子市椿原町1608番8	地積(㎡)	188	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)  (その他) 地区計画等
	1.2:1 住宅W2  一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域 南西6m市道 水道、ガス、下水 八王子5.9km			
(2) 近隣地域	範囲 標準的画地の形状等 地域の特性 特記事項 地域要因の将来予測	東70m、西50m、南50m、北180m 間口約15m、奥行約12m、規模180㎡程度、形状長方形 特記すべき事項はない 基準方位北6m 高尾街道の西方に位置し川口川沿いの街並みが優れた閑静な住宅団地であり、当面は、地域状況に大きな変化はないと予測する。地価は上昇傾向で推移するものと予測する。	標準的使用戸建住宅地 八王子駅北西方5.9km 法令1低専(40,80)高度(1種)地区計画等	
(3) 最も有効使用の判定	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 収益還元法 原価法 開発法	比準価格72,000円/㎡ 収益価格/円/㎡ 積算価格/円/㎡ 開発法による価格/円/㎡		
(6)市場の特性	同一需給圏は、八王子市の主に北西部を中心とするバス利用の住宅地域。主な需要者は、同一需給圏内の在住者または隣接市等への通勤者であり、一次取得者が多い。中心市街地から離れた住宅地域であるが、街並みが優れており、複合商業施設コピオ椿原に近く生活利便性は良好であるため、需要は堅調である。需要の中心価格帯は、画地規模が180～190㎡程度の土地のみで1300～1400万円程度。新築戸建住宅は2500～3500万円程度。			
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産所在地域では、地区計画の制限により共同住宅の建築ができないうえ、自己使用を目的とした取引が中心であり、収益目的の取引はみられない。賃貸市場は未成熟のため、収益還元法は適用できない。比準価格は、代替競争関係にある類似性の高い取引事例から求めた、市場実勢を反映した実証的な価格である。よって比準価格を標準とし、類似性の高い標準地や指定基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)公示価格	代表標準地 標準地番号 八王子-83 公示価格 74,000円/㎡	時点修正 [101.3] 100	標準化補正 100 [104.0]	地域要因の比較 100 [105.0]
			個別的要因の比較 [104.0] 100	対象基準地の規準価格(円/㎡) 71,400
			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+5.0 行政0.0 その他0.0
(9)指定からの検討	指定基準地番号 八王子(都)-50 前年指定基準地の価格 78,000円/㎡	時点修正 [103.2] 100	標準化補正 100 [101.0]	地域要因の比較 100 [115.6]
			個別的要因の比較 [104.0] 100	対象基準地の比準価格(円/㎡) 71,700
			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-3.0 交通+1.0 環境+18.0 行政0.0 その他0.0
(10)対象基準地の前年の検討	-1 対象基準地の検討 継続新規 前年標準価格70,200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 公示価格円/㎡ 変動率年間+2.6%半年間%	一般的な要因 リノベーション人気により中古戸建市場が好調であるが、物価高と人材不足、金利上昇が景気回復を鈍化させており先行き不透明である。 地域要因 区画整然とした住宅地域として、地域要因に大きな変動はなかった。 個別的要因 個別的要因に変動はない。		