

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	A & T コンサルティング株式会社
八王子(都) - 57	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 除村 武夫

鑑定評価額	22,000,000 円	1 ㎡当たりの価格	109,000 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 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 18 日	(5) 価格の種類	正常価格	路線価又は倍率	倍率種別	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	所在及び地番並びに「住居表示」等				八王子市檜原町 5 5 5 番 4				地積 (㎡)	202 ()	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			2 中専 (60,200) 準防高度(2種) (その他)		
	1 : 1.2		住宅 W 2		一般住宅、店舗等が混在する都道沿いの地域		北西14 m 都道		水道、ガス、下水		八王子5.2 km			(70,200)		
(2) 近隣地域	範囲		東 20 m、西 40 m、南 35 m、北 70 m				標準的使用		低層住宅地							
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 15 m、規模				200 ㎡程度、形状 長方形									
	地域的特性		特記事項		特にない		街路 1 4 m都道		交通施設		八王子駅 北西方5.2 km		法令規制		2 中専 (70,200) 準防高度(2種)	
	地域要因の将来予測		幹線道路沿いに低層店舗、一般住宅、店舗併用住宅等が建ち並び混在地域である。当面地域性を变化させるような開発等は見られず、しばらくは現状維持で推移するものと予想される。													
(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 109,000 円 / ㎡				(4) 対象基準地の個別的要因		ない						
		収益還元法		収益価格 21,500 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、八王子市北部において幹線道路沿いに店舗、事業所等を含む低層住宅が建ち並び混在地域及びその背後の住宅地域で、最寄り駅まではバス利用がメインとなる。幹線道路沿いであるが繁華性は高くはないことから、住宅需要がメインとなるため最寄り駅までの距離や都心までのアクセス等などが重要な価格形成要因となっている。新築戸建住宅の売買市場では、3 , 0 0 0 万円台後半が需要の中心となっている。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は幹線道路沿いのため店舗も散見されるが、繁華性が比較的低く、自己使用目的の戸建住宅、店舗併用住宅の取引が中心である。そのため、自己使用を目的とする典型的な市場参加者の取引意思を強く反映し売買市場における価格を体現している比準価格の規範性は高い。一方、収益性の低い地域であることから収益価格は低位に求められた。よって、比準価格を標準、収益価格を参考、指定基準地等との検討も踏まえて、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 - 88													標準 交通 0.0 域 交通 +1.0		
	公示価格 116,000 円 / ㎡		[101.4] 100		100 [100.0]		100 [108.1]		[100.0] 100		109,000		補 環境 0.0 要 環境 +7.0			
			100		[100.0]		[108.1]		100				正 行政 0.0 因 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		
	八王子(都) - 23													標準 交通 0.0 域 交通 +8.0		
	前年指定基準地の価格		[101.6] 100		100 [100.0]		100 [118.8]		[100.0] 100		109,000		補 画地 0.0 要 環境 +10.0			
	127,000 円 / ㎡		100		[100.0]		[118.8]		100				正 行政 0.0 因 行政 0.0			
													その他 0.0			
(10) 対年ら象標の基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 106,000 円 / ㎡				価格変動状況 要因		一般的要因		不動産市況は概ね堅調であるが、物価高騰、トランプ関税等による経済の先行き不透明感が徐々に高まっている。							
	- 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						地域要因		繁華性の低い幹線道路沿いの混在地域であり、地域性を変動させる要因は特にみられない。							
	代表標準地 標準地 標準地番号 -						個別的要因		特段の変動要因はない。							
	公示価格 円 / ㎡															
	変動率	年間	+2.8 %	半年間	%											