

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)-59 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)-59 | 東京都 | 多摩第7 | 氏名 | 不動産鑑定士 尾嶋 隆博 |
| 鑑定評価額 | 11,600,000 円 | | 1㎡当たりの価格 | 72,500 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] | 円/㎡ |
| (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 | | | | | |

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 | | 八王子市館町 1 8 2 1 番 1 3 5 | | | | 地積 (㎡) | 160 () | 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 L S2 | | 一般住宅が建ち並び傾斜地の閑静な住宅地域 | | 南東5m市道 | 水道、ガス、下水 | めじろ台 2.5km | | (その他) 地区計画等 | | | | |
| (2) 近隣地域 | 範囲 | 東 50 m、西 100 m、南 60 m、北 40 m | | | | 標準的使用 | 戸建住宅地 | | | | | | | |
| | 標準的画地の形状等 | | 間口 約 12 m、奥行 約 13 m、規模 | | 160 ㎡程度、形状 ほぼ正方形 | | | | | | | | | |
| | 地域的特性 | 特記事項 | 特にない | 街路 | 基準方位北、5 m 市道 | 交通施設 | めじろ台駅 南西方 2.5km | 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 | 住宅団地内の戸建住宅地域として熟成しており、現状維持程度で推移するものと予測する。古いが閑静な住宅団地であり、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 | 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 72,500 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内の住宅団地及び概ね館町周辺の住宅地域等である。主な需要者は、都内各地への通勤者等の一次取得者、八王子市内及び隣接市の居住者等の二次取得者と考察される。傾斜地勢の古い住宅団地であるが、比較的閑静な居住環境を形成しており、地価は概ね堅調な推移となっている。市場の中心価格帯は、土地は 1, 0 0 0 万円台、新築戸建住宅は 2, 0 0 0 ~ 3, 0 0 0 万円台と考察される。 | | | | | | | | | | | | | |
| (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、対象基準地は戸建住宅用に開発された住宅団地内に存し、共同住宅等は見受けられず、収益性も低い地域であることから、新たに賃貸物件を建設して賃貸することが現実的ではないため、収益還元法の適用は断念した。従って比準価格を標準に、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) 公示価格とした | 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 | 対象基準地の標準価格 (円/㎡) | 内訳 | 標準化補正 | 街路 0.0 | 地域要因 | 街路 +1.0 | | |
| | 標準地番号 | | | | | | | | 交通 0.0 | 交通 +1.0 | | | | |
| | 八王子-95 | | | | | | | | 環境 0.0 | 環境 +29.0 | | | | |
| (9) からの検討 | 公示価格 | | [100.5] | 100 | 100 | [104.0] | 72,100 | 内訳 | 画地 +1.0 | 行政 0.0 | 行政 0.0 | その他 0.0 | | |
| | 91,700 円/㎡ | 100 | [101.0] | [131.6] | 100 | | | | 行政 0.0 | その他 0.0 | | | | |
| | 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/㎡) | 標準化補正 | 街路 | 街路 | | |
| | 前年指定基準地の価格 | | | | | | | | 交通 | | 交通 | | | |
| | | | | | | | | | 環境 | | 環境 | | | |
| | | | | | | 画地 | 行政 | | | | | | | |
| (10) 対象基準地の前 | -1 対象基準地の検討 | | | | | 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。 | | | | | | |
| | 継続 新規 | | | | | | | 地域要因 | 特に地域要因の変動は認められないが、地価は概ね堅調な推移となっている。 | | | | | |
| | 前年標準価格 | 71,000 円/㎡ | | | | | | | 個別的要因 | 個別的要因に変動はない。 | | | | |
| | -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 | +2.1 % | 半年間 | % | | | | | | | | | |