

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	ローツェ不動産鑑定
八王子(都) - 60	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 宮本 英通

鑑定評価額	31,500,000 円	1 m ² 当たりの価格	164,000 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 2 日	(6)路線価	[令和 7 年1月]	130,000 円 / m ²
(2)実地調査日	令和 7 年 6 月 21 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		八王子市南大沢四丁目 3 9 番 1 6				地積 (㎡)	192	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 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅が建ち並び区画整然とした住宅地域		北6 m 市道	水道、ガス、下水	南大沢1.4 km		(その他) 地区計画等	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 50 m、南 40 m、北 30 m			標準的使用	戸建住宅地				
	標準的画地の形状等		間口 約 11 m、奥行 約 17 m、規模		190 ㎡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	南大沢駅南西方1.4 km		法令 1 低専 (40,80) 高度 (1種) 地区計画等		
	地域要因の将来予測		地区計画等に基づいて区画整然とした中規模住宅地域を形成しており、今後も現状で推移すると予測される。							
(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 0.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法	比準価格 164,000 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京王相模原線沿線駅を最寄りとする住宅地域である。需要者は都心への通勤者等の一次及び二次取得者が中心となる。区画整然とした居住環境が良好な住宅地域で、周辺には商業施設等も見られることから、需要は底堅く地価は上昇傾向で推移している。土地取引は少ないものの中心価格帯は2,500万円～3,500万円程度、新築戸建住宅の価格帯は4,500万円～5,500万円程度であるものと推察される。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は地区計画により共同住宅の建築が制限されているため、当該近隣地域及び周辺地域の収益物件は、戸建住宅が転勤等の諸事情により賃貸されるケースが散見される程度である。従って、自用目的での利用が中心であることから、収益還元法の適用を見送ることとし、不動産の市場性をより良く反映した比準価格を標準とし、指定基準地及び周辺標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 街路 0.0 標準 交通 0.0 準 環境 0.0 補 画地 0.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +9.0 要 環境 +21.0 因 行政 0.0 其他 0.0		
	標準地番号 八王子 - 81									
	公示価格 210,000 円 / ㎡	[102.5] 100	100 [100.0]	100 [131.9]	[100.0] 100	163,000				
(9) 指か定ら基の準検地討	指定基準地番号 八王子 (都) - 51	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 街路 0.0 標準 交通 0.0 準 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 其他 0.0	地 街路 0.0 域 交通 +2.0 要 環境 +1.0 因 行政 +6.0 其他 0.0		
	前年指定基準地の価格 172,000 円 / ㎡	[106.4] 100	100 [102.0]	100 [109.2]	[100.0] 100	164,000				
(10) 対年ら象標の基準検準価付地格の等前か	- 1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 157,000 円 / ㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	米国の通商政策の影響、物価上昇の継続が個人消費に及ぼす影響、金融資本市場の変動等の影響に注意する必要がある。				
	- 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 - 公示価格 円 / ㎡					〔地域要因〕	居住環境は概ね良好であり、需要は安定的であることから、地価は上昇傾向で推移している。			
	変動率	年間 +4.5 %	半年間 %				〔個別的要因〕	特段、変動要因はない。		