

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	足立不動産鑑定株式会社
八王子(都)-62	東京都	多摩第7	氏名	不動産鑑定士 足立 和男
鑑定評価額	18,300,000 円	1 m ² 当たりの価格	122,000 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]	円/m
(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	1.2 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		八王子市中野町 2 7 4 0 番 1				地積 (㎡)	150 ()	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 中専 (60, 200) 準防 高度(2種)				
	1.5:1	住宅 W2		住宅、店舗、事業所 等が混在する住宅地 域		南東16m市道	水道、 下水	八王子 4.5km		(その他) (70, 200)				
(2) 近隣 地域	範囲	東 60 m、西 20 m、南 70 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 15.0 m、奥行 約 10.0 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	1 6 m市道	交通 施設	八王子駅 北西方4.5km		法令 規制	1 中専 高度(2種) (70, 200) 準防			
	地域要因の 将来予測	南西方の都道秋川街道に続く幹線道路沿いの住商混在地域であり、格別の変動要因はなく当面は現状のまま推移すると予測される。												
(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		124,000 円/㎡									
	収益還元法		収益価格		51,100 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		同一需給圏は市内北西部の幹線道路沿いの商住混在地域及び位置的に近い背後住宅地である。店舗利用としては他に代替地域も多く、商業利用としての繁華性は劣る。主な需要者は住宅目的の個人が考慮でき、店舗事業所経営者の需要は限定されがちである。住宅利用の場合は、周辺に利便施設が比較的充実しており市北西部住宅地域の中での価格水準は比較的高位にある。土地の中心価格帯は1 5 0 ㎡前後で1 5 0 0 万円～2 5 0 0 万円程度である。												
(7)試算価格の調整・ 検証及び鑑定 評価額の決定の 理由		賃貸物件は従来からの土地所有者が土地の有効利用・節税等を考慮しているもので、土地を含んだ投資採算性を考慮していないケースも多く、収益性より居住快適性を反映して価格形成されている住宅地域であるため、収益価格は低く試算されたものと思慮する。本件では取引の実態を反映した実証的で説得力のある比準価格を重視し、収益価格を参考にとどめ、さらに前年価格、周辺基準地や標準地等の均衡に考慮して鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示 価格 とした	代表標準地 標準地 標準地番号 八王子-88		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	標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	+1.0 0.0 -3.0 0.0 0.0
	公示価格 116,000 円/㎡		[102.0] 100	100 [100.0]	100 [98.0]	[100.0] 100	121,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +7.0 0.0 0.0 0.0
(9) 指定 基準 地 の 検 討	指定基準地番号 八王子(都)-23		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 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0	地 域 要 因	街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +7.0 0.0 0.0 0.0
	前年指定基準地の価格 127,000 円/㎡		[101.6] 100	100 [100.0]	100 [103.8]	[100.0] 100	124,000		標準化 補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	0.0 0.0 0.0 0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境 行政 その他	-3.0 +7.0 0.0 0.0 0.0
(10) 対 象 基 準 地 の 前 年 標 準 価 格 等 か ら の 検 討	-1 対象基準地の検討 継続 新規 前年標準価格 117,000 円/㎡			価 格 形 成 要 因 の 変 動 状 況	[一般的 要 因]		経済活動は比較的堅調であり、金利はやや上昇。総じて駅に近い地域は需要が活発で、依然として交通の便による二極化が進んでいる。							
	-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 公示価格 円/㎡				[地 域 要 因]		周辺地域を含めて特段の変動要因はなく、当面は現状を維持すると予測する。							
	変動率 年間 +4.3 % 半年間 %				[個別的 要 因]		個別的要因に変動はない。							