

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) - 63	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 除村 武夫

鑑定評価額	13,000,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	140,000 円 / m <sup>2</sup>
-------	--------------	-------------------------	----------------------------

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]	105,000 円 / m <sup>2</sup>
(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		八王子市大和田町一丁目 1 2 7 7 番 1 8 「大和田町 1 - 2 8 - 1 1」					地積 (㎡)	93 ( )	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)	
	台形 1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅、共同住宅等が 見られる住宅地域		北西4.5 m 市道		水道、 ガス、 下水	京王八王子1.9 km			(その他)	
(2) 近隣地域	範囲	東 30 m、西 60 m、南 60 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 8 m、奥行 約 13 m、			規模 104 ㎡程度、			形状 長方形			
	地域的特性	特記 特にない 事項			街 基準方位 北 4 路 . 5 m市道	交通 京王八王子駅 東方 施設 1.9 km	法令 1 低専 (40,80) 高度(1種)					
	地域要因の将来予測	主に中小規模の一般住宅が建ち並び住宅地域であり、当面地域性を変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		戸建住宅地					(4) 対象基準地の 個別的要因	方位 形状	+1.0 0.0			
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法	比準価格 140,000 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、京王八王子駅及びその周辺駅を中心に最寄り駅からバス圏内の住宅地域である。需要の中心は、バスと鉄道によって八王子市中心街や都心方面へ通勤するサラリーマンであり、バス停、最寄り駅までの距離や駅格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、3,000万円台後半から4,000万円台前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		周辺にアパート等の賃貸住宅は殆ど見られず収益性もあり期待できないことから、自用の戸建住宅が殆どを占める住宅地域である。そのため、典型的な市場参加者である自用の戸建住宅購入者の取引意思を強く反映する比準価格の規範性は高い。一方、賃貸市場は未成熟であることから収益価格は不採用とした。よって、規範性の高い比準価格を標準として、指定基準地等との検討も踏まえ、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 の標準価格 (円 / ㎡)	内 訳	標 街路 0.0	地 街路 +2.0		
	標準地番号	- 111							準 交通 0.0	域 交通 +4.0		
	公示価格		[102.4]	100	100	[101.0]			化 環境 0.0	要 環境 +10.0		
	175,000 円 / ㎡	100	[105.0]	[123.7]	100	139,000	補 画地 +5.0		因 行政 +6.0			
(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 街路 0.0	地 街路 +2.0		
	八王子(都)	- 48							準 交通 0.0	域 交通 +3.0		
	前年指定基準地の価格		[106.6]	100	100	[101.0]			化 環境 0.0	要 環境 +24.0		
	181,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[138.1]	100	141,000	補 画地 0.0		因 行政 +6.0			
(10) 対年ら 象標の 基準検 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 132,000 円 / ㎡			価 変 格 動 形 状 成 況 要 因 の	〔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〕	中小規模の一般住宅が多く建ち並び住宅地域として、特に地域性を変動させるような要因は見られない。					
	代表標準地	標準地	〔個別的要 因〕				特段の変動要因はない。					
	標準地番号	-										
	公示価格 円 / ㎡											
	変動率	年間 +6.1 %	半年間 %									