

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社西東京不動産鑑定所
八王子(都) - 67	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 山本 慎太郎

鑑定評価額	23,300,000 円	1 ㎡当たりの価格	95,500 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]	75,000 円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 19 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		八王子市叶谷町 9 0 7 番 2				地積 (㎡)	244 ()	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		準工 (60,200) 準防高度(2種) (その他) (70,200)	
	1.5 : 1	住宅 W 2	一般住宅のほかに小工場等が見られる住宅地域		北4 m 市道	水道、ガス、下水	八王子4.4 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 50 m、西 100 m、南 50 m、北 0 m		標準的使用	低層住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 18 m、奥行 約 13 m、規模 240 ㎡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、4 m市道	交通施設	八王子駅 北西方 4.4 km		法令規制	準工 (70,200) 準防高度(2種)	
	地域要因の将来予測	既成の住工混在地域であり、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	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 95,500 円 / ㎡								
	収益還元法	収益価格 39,200 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、主に「JR 八王子」駅、「西八王子」駅、「高尾」駅等を最寄り駅とするバス利用の住宅地域である。需要者は、都心や周辺都市に通勤する一次取得のサラリーマンが中心であるが、若干の買い換え需要も散見される。当該地域の新築住宅の価格帯は、土地で 1,500 万円～2,000 万円程度、総額で 3,000 万円～3,500 万円程度が需要の中心である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は既成の住工混在地域であり、低層アパートや小工場等も見られるものの、採算性を確保するには至っておらず収益価格は低位に試算された。自用目的での取引が中心であり、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、さらに指定基準地等との検討を踏まえ、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 標準地番号 八王子 - 43	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 +3.0 化 交通 0.0 域 交通 -2.0 補 環境 0.0 要 環境 +4.0 正 画地 0.0 因 行政 -7.0 行政 0.0 その他 0.0		
	公示価格 91,300 円 / ㎡	[101.5] 100	100 [100.0]	100 [97.6]	[100.0] 100	94,900		標準 街路 0.0 地 街路 0.0 化 交通 0.0 域 交通 -2.0 補 環境 0.0 要 環境 +4.0 正 画地 0.0 因 行政 -7.0 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 八王子(都) - 50	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 化 交通 0.0 域 交通 -2.0 補 環境 0.0 要 環境 -8.0 正 画地 +1.0 因 行政 -7.0 行政 0.0 その他 0.0		
	前年指定基準地の価格 78,000 円 / ㎡	[103.2] 100	100 [101.0]	100 [83.8]	[100.0] 100	95,100		標準 街路 0.0 地 街路 0.0 化 交通 0.0 域 交通 -2.0 補 環境 0.0 要 環境 -8.0 正 画地 +1.0 因 行政 -7.0 行政 0.0 その他 0.0		
(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 92,000 円 / ㎡			価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	景気は緩やかに回復しており、物価高や金利動向等の懸念材料もあるが、住宅地の地価は上昇傾向で推移している。				
	- 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〕	交通接近条件が劣る住宅地域であり、特段の変動はみられない。				
	代表標準地 標準地 標準地番号 -	公示価格 円 / ㎡			〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				
	変動率 年間 +3.8 % 半年間 %									