

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかね不動産鑑定
八王子(都) - 69	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 宮川あかね

鑑定評価額	4,680,000 円	1 ㎡当たりの価格	32,500 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 20 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		八王子市上川町 1 7 4 8 番 1					地積 (㎡)	144 ()	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		「調区」(40,80) 都立公 (普通)					
	台形 1.2 : 1	住宅 W 2	農家住宅等が見られる農地の多い住宅地域		南西4 m 市道		水道、下水	八王子10 km		(その他) 土砂警戒					
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m		標準的使用		戸建住宅地								
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模		170 ㎡程度、形状		正方形								
	地域的特性		特記事項		特にない		街路	基準方位 m 市道	北 4	交通施設	八王子駅 北西方10 km		法令規制	「調区」(40,80) 都立公 (普通) 土砂警戒	
	地域要因の将来予測		最寄駅からバス利用の、農地や山林が多い地域である。交通便利性等の環境条件が劣るため、開発が進まず、当面現状のまま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 +4.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用		取引事例比較法		比準価格 32,500 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、八王子市及び周辺市の市街化調整区域または低層住宅地域である。主たる需要者は、地縁性を有する個人であると思われる。市街化調整区域は、土地活用が難しいことから、取引が敬遠されがちで需要者も限定的であり、地価相場の形成が難しい。また、この地域は土砂災害による危険性もあり、地価水準は市街化区域内の住宅地と比較すると、低位に留まり、地価は坪 1 0 万円程度で横ばいが続いている。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		近隣地域は、市街化調整区域内にあり、農家住宅や従来からの住宅がその大半を占める。最寄駅からはバス利用が必須で、利便性が低くアパート等の賃貸市場は形成されていないことから、収益還元法の適用は断念した。他方、取引事例比較法の適用に当たっては、価格形成要因が類似する事例を収集することができ、実証的かつ信頼性の高い価格を求められた。以上より、比準価格を標準とし、標準地との検討を踏まえて、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 訳	標準 街路 0.0	地 街路 +4.0					
	標準地番号 八王子 - 105						準 交通 0.0		域 交通 +3.0						
	公示価格 36,300 円 / ㎡		[100.0] 100	100	100	[104.0] 100	32,300		化 環境 0.0	要 環境 +9.0					
(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	補 画地 0.0	因 行政 0.0					
	前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[] 100	100	100	[] 100	正 行政 0.0		その他 0.0						
			100	[]	[]	100	その他								
(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 32,500 円 / ㎡				価格変動状況要因の	〔一般的要因〕	市場はいまだ堅調ではあるが、地価上昇幅は縮小しており、物価高の影響もあって、需要者には慎重さが見受けられる。								
	- 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〕	地域要因に変動はない。								
	代表標準地 標準地					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。								
	標準地番号		-												
	公示価格 円 / ㎡														
変動率		年間 0.0 %	半年間 %												