

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐々木不動産鑑定
八王子(都) - 71	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 佐々木 元偉

鑑定評価額	11,100,000 円	1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	53,500 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	[ 年1月]	円 / m <sup>2</sup>
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 13 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		八王子市高月町 1 2 3 7 番 5				地積 (㎡)	208	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)  (その他)	
	1 : 1.5	住宅 W 2	一般住宅、農家住宅のほか農地等が見られる地域		北東7.2 m 都道	水道、下水	東秋留1.5 km			
(2) 近隣地域	範囲	東 20 m、西 20 m、南 30 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 13 m、奥行 約 16 m、規模 200 ㎡程度、形状 長方形							
	地域的特性	特記事項	市街化調整区域内で幹線道路沿いに戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域		街路	北東方 7.2 m 都道	交通施設	東秋留駅南東方1.5 km	法令規制	「調区」(40,80) 都立公 (普通)
	地域要因の将来予測	市街化調整区域内、幹線道路沿いに位置する既存住宅地域で、当分の間現状のまま推移するものと予測する。								
(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 53,500 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、八王子市内の北西部に位置するバス便の市街化調整区域内に位置する戸建住宅地域。需要者の中心は都心へ通勤する市内在住者で一次取得者及び二次取得者である。最寄駅までバス便の地域で利便性に劣るほか、市街化調整区域のため需要は低く地価は横這い傾向に推移した。市場の中心価格帯は、土地で 1 千万円程度、土地建物で 2 千万円 ~ 3 千万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は幹線道路沿いに戸建住宅が建ち並ぶ市街化調整区域内の住宅地域で、自用目的での取引が中心である。比準価格は、市場の実勢を反映した実証的で規範性の高い価格である。収益価格は、収益目的での取引が少ないほか、収益性が低いため合理的な建物建築想定も困難であり収益還元法は非適用とした。従って、比準価格を標準として、周辺標準地価格等との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記の通り決定した。									
(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 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 +15.0 要 環境 -42.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	標準地番号	- 63								
	公示価格	36,000 円 / ㎡	[100.0] 100	100 [102.0]	100 [ 66.0]	[100.0] 100	53,500			
(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 街路 0.0 準 交通 0.0 化 環境 0.0 補 画地 +2.0 正 行政 0.0 その他 0.0	地 街路 -1.0 域 交通 +15.0 要 環境 -42.0 因 行政 0.0 その他 0.0	
	前年指定基準地の価格	円 / ㎡	[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100				
(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 53,500 円 / ㎡ - 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 / ㎡			価格変動形成要因	〔一般的要因〕	低金利と金融緩和により地価は上昇傾向を示したが、金利上昇の懸念や建築費の高騰等により不透明感は継続している。				
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %		〔地域要因〕	郊外の市街化調整区域内の住宅地域で、戸建住宅地に対する需要は少ない。地価は横這い傾向で推移した。				
					〔個別的要因〕	個別的要因に変動はない。				