

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) 5 - 13	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	50,900,000 円	1 m ² 当たりの価格	226,000 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]	175,000 円 / m ²
(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
					倍率種別	
(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		八王子市堀之内二丁目 1 0 番 4					地積 (㎡)	(225)	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		準住居 (60,200) 準防高度(2種) (その他) (70,200)		
	1 : 1.5	店舗兼共同住宅 W 2	店舗併用住宅等が建ち並ぶ路線商業地域		北西36 m 都道	水道、ガス、 下水	京王堀之内550 m				
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 50 m、南 20 m、北 60 m			標準的使用	中低層の店舗付共同住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 18 m、		規模 230 ㎡程度、		形状 長方形				
	地域的特性	特記 特にない		街 3 6 m都道		交通	京王堀之内駅北方550 m		法令	準住居 (70,200) 準防高度(2種) 地区計画等	
		事項		路		施設			規制		
	地域要因の将来予測	幹線道路沿いに店舗付共同住宅等が建ち並ぶ地域で、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		中低層の店舗付共同住宅地					(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 232,000 円 / ㎡								
		収益還元法	収益価格 142,000 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、八王子市内の幹線道路沿いに低層の店舗、事務所、共同住宅等の建ち並ぶ商住混在地域である。需要者の中心は個人事業者、不動産業者等である。繁華性が低いため店舗としての需要はやや弱い、最寄駅まで徒歩圏に位置し共同住宅等の需要は良好で、地価は上昇傾向を示した。土地は1㎡当り20万円～30万円が中心価格帯である。									
(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店舗、共同住宅等が混在する路線商業地域で、対象地周辺には店舗等も存するが自用目的で取引が中心である。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、収益性が低い ため低位に求められた。従って、比準価格を重視し、収益価格を比較考量し、指定基準地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 訳	標準	街路 0.0	地 街路 0.0
	標準地番号								準	交通 0.0	域 交通 -1.0
	八王子	5 - 18							化	環境 0.0	要 環境 -2.0
	公示価格		[102.2]	100	100	[100.0]	226,000	補	画地 +5.0	因 行政 0.0	
	225,000 円 / ㎡	100	[105.0]	[97.0]	100			正	行政 0.0	その他 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		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
	八王子(都)	5 - 12							準	交通 0.0	域 交通 -5.0
									化	環境 0.0	要 環境 -15.0
	前年指定基準地の価格		[104.3]	100	100	[100.0]	226,000	補	画地 0.0	因 行政 +5.0	
	184,000 円 / ㎡	100	[100.0]	[84.8]	100			正	行政 0.0	その他 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 214,000 円 / ㎡			価 変 動 形 状 成 況 要 因 の	〔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。					
	- 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〕	幹線街道沿いに位置する路線商業地域で地価は上昇傾向を示した。					
	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 +5.6 %	半年間 %								