

令和 7年 7月 3日 提出

別記様式第 7

八王子 (都) 3-2 宅地見込地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秋間不動産鑑定事務所
八王子（都） 3-2	東京都	多摩第7分科会	氏名	不動産鑑定士 秋間雅樹

鑑定評価額	14,400,000 円	1 m ² 当たりの価格	21,300 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] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 16日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種類	倍
						比準
(3) 鑑定評価の条件	当該土地に工作物又は立木等がなく、かつ、使用収益を制約する権利の存しないものとしての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

基準地	(1) ①所在及び地番	八王子市中山字三号4 7 8番					②地積 (㎡)	677		⑨法令上の規制等	
	③形状	④土地の利用の現況		⑤周辺の土地の利用の状況		⑥接面道路の状況		⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		1 低専 (40, 80) 高度 (1 種)
	1. 5:1	畑		畑の中に農家住宅等が見られる起伏のある地域		東1. 8m末舗装道路、北側道			北野 2. 7km		(その他) 土砂警戒
近隣地域	(2) ①範囲	東 200 m、西 50 m、南 30 m、北 100 m				②標準的使用		畑地として利用			
	③標準的画地の形状等		間口 約 30. 0 m、奥行 約 20. 0 m、規模 600 ㎡程度、形状 長方形								
	④地域的特性	特記事項	起伏のある南傾斜の丘陵地で、主に畑に利用されている。	道 路	1. 8 m末舗装道 路	交通 施設	北野駅南 2. 7km		法令 規制	1 低専 (40, 80) 高度 (1 種) 地区計画等	
	⑤地域要因の将来予測		畑の中に農家住宅が見られ、周辺は寺院、一般住宅が介在する。起伏のある地域で、周辺には建売住宅も散見されるが、街路条件等から開発需要がやや弱く、当面は現状維持が見込まれる。								
(3) 最有効使用の判定	現状の畑地 (宅地見込地)					(4) 対象基準地の個別的要因		二方路地		+2. 0	
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格			21, 300 円／㎡					
	控除法		控除後価格			12, 800 円／㎡					
(6) 市場の特性	宅地見込地の同一需給圏は、八王子市内並びに隣接都市に及ぶ圏域内の土地である。当該造成後の宅地の実需要者は都心への通勤者や市内の居住者が考えられる。造成後の新築戸建住宅は、総額で2, 5 0 0 万円から3, 0 0 0 万円程度が中心である。なお、現状の宅地見込地の需要者は、宅地開発事業者や大規模画地を求めている法人等に限定されると考えられ、造成資材の高騰、その反面、周辺宅地は微増傾向にあり、総じて横ばいから微増程度にあると考えられる。										
(7) 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定の理由	評価においては、取引事例比較法と控除法を適用した。取引事例比較法による比準価格は主として開発素地の取引で、市場実態を反映した価格である。一方、控除法による価格は開発後の住宅地を想定し造成費等を控除して求めた投資採算性を反映した価格であり、理論的であるが想定要素が多く、比準価格に比較してやや精度に劣るものと考えられる。よって、実証的で説得力のある比準価格を重視し、さらに前年価格等との均衡に考慮して、鑑定評価額を決定した。										
(8) 公示価格を規準とした価格	① 標準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円／㎡)		⑦内訳 標準化補正 画地 行政 その他	地域要因 交通 環境 宅造 行政 その他	
	公示価格 円／㎡		[100]	100 []	100 []	[100]					
(9) 対象基準地の前年標準価格からの検討	①対象基準地の検討 ■ 前年基準地 □ 新規 前年標準価格 21, 200 円／㎡			③ 価格変動形成要因の	【一般的要因】 米国の通商政策の影響による景気の下振れリスクが高まる中、消費者マインドの低下、金融資本市場の変動等の影響が現れてきている。						
	②変動率				【地域要因】 駅からはやや距離があり、周辺では現在宅地化が進行中で、今後とも本状況が継続すると考えられる。						
	年間 +0. 5 %				【個別的要因】 一部、土砂災害警戒区域に指定されており、接面街路 (建築基準法上の道路) もないが、個別的要因に大きな変動はない。						