

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	長谷川不動産鑑定
八王子（都）	－53	東京都	多摩第7分科会	氏名 不動産鑑定士 長谷川 裕幸
鑑定評価額	47,000,000 円		1㎡当たりの価格	240,000 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 2日	(6) 路線価	[令和 7年 1月]	190,000 円/㎡
(2) 実地調査日	令和 7年 6月 3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	①所在及び地番並びに「住居表示」等		八王子市初沢町1 2 9 3 番 1					②地積 (㎡)		196	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	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 住居 (60, 200) 準防 高度 (2 種)				
	1:1	住宅 W 2	住宅、店舗、アパート等が混在する既存住宅地域	北5.5m市道		水道 ガス 下水	高尾 350m	(その他) (70, 200)				
(2) 近隣地域	①範囲	東 120 m、西 80 m、南 40 m、北 50 m			②標準の使用	低層住宅地						
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0 m、奥行 約 15.0 m、規模 195 ㎡程度、形状 長方形										
	④地域的特性	特記事項	特にない。	街路	基準方位 北 5.5 m市道	交通施設	高尾駅南東 350m	法令規制	1 住居 (70, 200) 準防 高度 (2 種)			
	⑤地域要因の将来予測	一般住宅の他、アパートも見られる住宅地域として概ね成熟しており、今後も現状のまま推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	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 240,000 円/㎡										
	収益還元法	収益価格 137,000 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、市内の J R 中央線若しくは京王高尾線各駅から徒歩圏内の住宅地域である。需要者は都心方面へ通勤する所得水準のやや高いサラリーマン世帯が中心である。当該地域は最寄り駅との接近性が非常に高く、環境条件等も良好な住宅地域である。特に「高尾」駅は始発駅であるため、通勤世帯からの人気が高いが、供給が少ないため地価は上昇基調で推移している。なお、中心価格帯は、1 2 0 ㎡～1 3 0 ㎡程度の土地で3, 0 0 0 万円前後である。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	比準価格は、同一需給圏内の規範性に優れた住宅地の取引事例を中心に試算しており、市場の実勢を反映した実証的な価格である。一方、本圏域内の不動産賃貸事業は、節税等の目的で土地所有者が建物建築資金のみを投下して行う場合が多く、地価に見合う賃料の形成が十分でないため収益価格は低位に試算された。以上により、規範性に優れる比準価格を標準とし、収益価格は参考にとどめ、指定基準地等との検討を踏まえて、鑑定評価額を上記の通り決定した。											
(8) 公示価格を標準とした価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地 標準地番号	八王子 - 73		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	街路 0.0	地域要因	街路 -1.0
	公示価格	150,000 円/㎡		$\frac{[101.7]}{100}$	$\frac{100}{[102.0]}$	$\frac{100}{[62.7]}$	$\frac{[100]}{100}$	239,000		交通 0.0		交通 -5.0
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	八王子 (都) - 49		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対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内 訳 標準化補正	環境 0.0	地域要因	環境 -32.0
	前年指定基準地の価格	143,000 円/㎡		$\frac{[103.5]}{100}$	$\frac{100}{[101.0]}$	$\frac{100}{[61.0]}$	$\frac{[100]}{100}$	240,000		行政 0.0		行政 -2.0
(10) 対象基準地の前年の検査	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 229,000 円/㎡			③ 価格変動要因の状況	【一般的要因】 市内の住宅地の地価は、交通接近条件等の優劣による二極化の傾向がみられるが、地価動向は総じて堅調に推移している。							
	①-2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 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡				【地域要因】 「高尾」駅との接近性に優れた住宅地域であり、通勤世帯からの人気が高く、地価も比較的大きな上昇傾向を示している。							
					【個別的要因】 地域内では、ほぼ標準的な画地であり、市場競争力等も普通である。なお、個別的要因に変動はない。							
	②変動率	年間 +4.8 %	半年間 %									