

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	さとう不動産鑑定士事務所
八王子（都）	－58	東京都	多摩第7分科会	氏名 不動産鑑定士 佐藤幸秀
鑑定評価額	25,300,000 円		1㎡当たりの価格	133,000 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]	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		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						八王子市長房町1481番19						②地積 (㎡)		190 ( )		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 低専 (40, 80) 高度(1 種)						
	1.5:1		住宅 L S 2		中規模の一般住宅が 建ち並ぶ住宅地域		南東6m市道		水道 ガス 下水		高尾 1.5km				(その他)						
(2) 近隣 地域	①範囲		東 100 m、西 100 m、南 50 m、北 50 m						②標準の使用		戸建住宅地										
	③標準的画地の形状等		間口 約 16.0 m、奥行 約 12.0 m、規模 190 ㎡程度、形状 長方形																		
	④地域的特性		特記 事項		特記すべき事項はない。		街 路		基準方位 北 6 m市道		交通 施設		高尾駅北東 1.5km		法令 規制		1 低専(40, 80) 高度(1 種)				
	⑤地域要因の 将来予測		中規模の一般住宅を中心とした既成の住宅地域で、地域要因に特に変動要因はみられないため、当面は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 +4.0							
(5) 鑑定評価の手法 の適用		取引事例比較法		比準価格		133,000 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		同一需給圏は主に西八王子駅及び高尾駅を駅勢圏とする郊外の住宅地域である。需要者は、都心方面への通勤者や市内及び周辺多摩地域に居住する一次取得者層及び買替層である。中規模の戸建住宅が建ち並ぶ閑静な地域であり、住宅需要は安定している。地価は緩やかな上昇傾向で推移しており、需要の中心的な価格帯は、土地は1000万円台後半～2000万円台前半、新築戸建住宅は3000万円台後半～4000万円台前半である。																			
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由		周辺には地主等によるアパート等の賃貸物件も若干見られるが、地域性から土地価格を含んだ収益物件の採算確保が困難な地域で、また、現在は収益目的の新規土地取引が少ない地域であるので、収益価格の試算は行わなかった。自用の戸建住宅の取引が中心となって地価が形成されている住宅地域であるため、市場性を反映した比準価格を重視し、周辺標準地及び指定基準地からの検討を踏まえ、最近の市場動向に十分留意して鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(8) 公示 価格 とした 価格	① <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input checked="" type="checkbox"/> 標準地		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 の標準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化 補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +5.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 -12.0 行政 0.0 その他 0.0		
	標準地番号 八王子 -112										131,000										
(9) 指定 基準 地 からの 検討		① 指定基準地番号		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 の比準価格 (円／㎡)		⑦内 訳	標準化 補正		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +1.0 行政 0.0 その他 0.0		地域 要因	街路 -3.0 交通 0.0 環境 +12.0 行政 +4.0 その他 0.0	
		八王子(都) -49										135,000									
(10) 対象 基準 地の 前 年の 検討		①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規				③ 変 動 状 況 の 要 因		[一般的要因] 景気が緩やかに回復する中で、市内の住宅地の地価は全体的に良好な住宅需要に支えられ、概ね緩やかな上昇基調である。													
		前年標準価格 128,000 円／㎡						[地域要因] 最寄り駅からやや離れているが、閑静な戸建住宅地域であり、地価は緩やかな上昇傾向。地域要因に特に変化はみられない。													
		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						[個別的要因] 個別的要因に変化はない。													
		標準地番号 - 公示価格 円／㎡																			
		②変動率		年間 +3.9%		半年間 %															