

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社日本不動産鑑定パートナーズ
八王子(都) - 70	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 渡辺 昌宏

鑑定評価額	6,810,000 円	1 ㎡当たりの価格	45,400 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	[ 年1月]	円 / ㎡
(2) 実地調査日	令和 7 年 6 月 20 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				八王子市西寺方町 5 6 3 番 9 2				地積 (㎡)	150 ( )	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」 1 低専 (30,50) 高度 (1種)								
	1 : 1		住宅 W 2		既存の一般住宅が建ち並び丘陵地の住宅地域		南東4 m 市道		水道、ガス、下水		高尾4.8 km		(その他)								
(2) 近隣地域	範囲		東 100 m、西 100 m、南 60 m、北 80 m				標準的使用		戸建住宅地												
	標準的画地の形状等		間口 約 10 m、奥行 約 15 m、規模 150 ㎡程度、形状 長方形																		
	地域的特性		特記事項		調整区域内の丘陵地に開発された比較的古い分譲住宅地域		街路		基準方位北 4 m 市道		交通施設		高尾駅北西方 4.8 km		法令規制		「調区」 1 低専 (30,50) 高度 (1種)				
	地域要因の将来予測		最寄り駅からバス利用の調整区域の戸建住宅地域であり、当面、地域状況に大きな変化はないと予測する。																		
(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 45,400 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北西部を中心にバス利用の利便性の劣る住宅地域や市内の調整区域の住宅地である。需要者の属性は、市内及び隣接市の第 1 次取得者層が中心である。近隣地域は一般住宅のほか、畑もみられる住宅地域である。最寄駅より距離がある市街化調整区域であるため需要に強さはみられず、地価は概ね横ばいから少し上昇程度で推移している。当該市場の中心価格は、土地が坪約 1 5 万円前後と推定される。																			
(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、一般住宅取引の実態を反映した価格である。なお、対象基準地が最寄駅から相当の距離があり賃貸需要が乏しいこと、自己使用目的の住宅地域であることから収益還元法の適用は断念した。よって、実際の取引に基づき市場実態を反映した取引事例から求めた比準価格を標準とし、最近の市場動向に留意し、周辺の公示地との検討も踏まえて鑑定評価額を上記のとおり決定した。																			
(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	標準化補正		街路 0.0		地域要因		街路 +3.0	
	標準地番号 八王子 - 48										45,300			交通 0.0		環境 0.0		要 環境 +26.0			
		公示価格 67,000 円 / ㎡		[ 100.4 ] 100		100 [ 104.0 ]		100 [ 148.5 ]		100				画地 +4.0		行政 0.0		行政 +18.0			
														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	標準化補正		街路 0.0		地域要因		街路 +3.0	
	-													交通 0.0		環境 0.0		要 環境 +26.0			
		前年指定基準地の価格 円 / ㎡		[ ] 100		100 [ ]		100 [ ]		100				画地 +4.0		行政 0.0		行政 +18.0			
														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 45,200 円 / ㎡				価 変 動 形 成 要 因 の		〔一般的要因〕		米国の一方的な関税政策による経済への影響が懸念される中、今のところ不動産市況は概ね堅調を維持している。												
	- 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〕		JR 高尾駅からバス利用の調整区域内に存する古い分譲地域であり、需要は限定的である。												
	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 +0.4 % 半年間 %																	