

## 鑑 定 評 価 書 （ 令 和 7 年地価調査 ）

令和 7年 7月 3日提出  
八王子(都)-72 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	佐藤不動産鑑定事務所
八王子(都)-72	東京都	多摩第 7	氏名	不動産鑑定士 佐藤 淳
鑑定評価額	5,360,000 円		1 m <sup>2</sup> 当たりの価格	33,100 円/m <sup>2</sup>

## 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/m <sup>2</sup> 1.3 倍
(2)実地調査日	令和 7年 6月 15日	(5)価格の種類	正常価格		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		八王子市上恩方町 1 0 0 3 番 3				地積 (㎡)	162 ( )	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」 ( 40, 80 )		
	台形 1:1	住宅 W2	一般住宅、農家住宅が散在する山間の住宅地域		南西7m都道		水道	高尾 7.7km	(その他) 土砂警戒			
(2) 近隣地域	範囲	東 200 m、西 100 m、南 0 m、北 30 m				標準的使用	戸建住宅地					
	標準的画地の形状等		間口 約 13 m、奥行 約 13 m、規模		170 ㎡程度、形状 正方形							
	地域的特性	特記事項	対象基準地及び近隣地域の一部が土砂災害警戒区域にかかっている。		街路	基準方位北 7 m 都道	交通施設	高尾駅 北西方7.7km	法令規制	「調区」 ( 40, 80 ) 土砂警戒		
	地域要因の将来予測	市内北西部の山間の住宅地域で、当面は地域状況に大きな変化はないと予測する。地価は概ね横ばいで推移するものと予測する。										
(3) 最も有効使用の判定	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		33,100 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、八王子市の主に北西部を中心とするバス利用の住宅地域。主な需要者は、同一需給圏内の在住者または地縁性を有する者であり、一次取得者が多い。圏央道八王子西 IC まで約 4.3 km であり、田舎暮らしや二地域居住の希望者の需要も見込まれるが、市内中心市街地への接近性が劣るため需要はやや弱い。中心価格帯は、画地規模が 160 ~ 170 ㎡程度の土地のみで 500 ~ 600 万円程度。新築戸建住宅は 2000 ~ 2300 万円程度。											
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象不動産所在地域では、自己使用を目的とした取引が中心であり、収益目的の取引はみられない。賃貸市場は未成熟のため、収益還元法は適用できない。比準価格は、代替競争関係にある類似性の高い取引事例から求めた、市場実勢を反映した実証的な価格である。よって比準価格を標準とし、周辺地域の需給動向を勘案し、類似性の高い標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。											
(8) 公示価格を標準とした	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 +1.0
	標準地番号	八王子-105							交通 0.0	交通 +1.0		
	公示価格		[ 100.0 ] 100	100 [ 100.0 ]	100 [ 114.3 ]	[ 104.0 ] 100	33,000		環境 0.0	環境 +12.0		
	36,300 円/㎡								画地 0.0	行政 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	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 +1.0
	前年指定基準地の価格								交通 0.0	交通 +1.0		
			[ ] 100	100 [ ]	100 [ ]	[ ] 100			環境 0.0	環境 +12.0		
	円/㎡		100	[ ]	[ ]	100			画地 0.0	行政 0.0		
(10) 対象基準地の検討	-1 対象基準地の検討			価格変動要因の	一般的要因	リノベーション人気により中古戸建市場が好調であるが、物価高と人材不足、金利上昇が景気回復を鈍化させており先行き不透明である。						
	継続 新規				地域要因	対象基準地及び近隣地域の一部が土砂災害警戒区域にかかっている。陣馬街道沿いの住宅地域として、地域要因に大きな変動はなかった。						
	前年標準価格 33,100 円/㎡				個別的要因	個別的要因に変動はない。						
	-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											
	代表標準地 標準地											
	標準地番号											
	公示価格 円/㎡											
	変動率	年間 0.0 %	半年間 %									