別記様式第６

# 鑑定評価書（令和 ８ 年地価調査）

令和 8年 7月 3日　提出

八王子（都）　－ 53　宅地-1

| 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 | 49,000,000 円 | １㎡当たりの価格 | 250,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|

## １　基本的事項

| (1)価格時点 | 令和 8年 7月 1日 | (4)鑑定評価日 | 令和 8年 7月 2日 | (6)路線価 | ［令和 8年 1月］ | 195,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (2)実地調査日 | 令和 8年 6月 26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１２９３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 Ｗ２ | 住宅、店舗、アパート等が混在する既成住宅地域 | 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　120ｍ、西　80ｍ、南　40ｍ、北　50ｍ | ②標準的使用 | 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 ５．５ｍ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 | 250,000 円／㎡ |
|---|---|---|---|
| | 収益還元法 | 収益価格 | 160,000 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ＪＲ中央線または京王高尾線各駅から徒歩圏内の住宅地域である。需要者は所得水準の比較的高い通勤世帯が中心である。当該地域は始発駅であるＪＲ「高尾」駅との接近性が非常に高いことに加え、京王高尾線の利用も可能であり通勤利便性に優れている。また、学校や商業施設にも近く、更に街路条件や住環境も良好であることから地価は上昇基調である。なお、中心価格帯は１３０㎡程度の土地で３，２００万円～３，５００万円程度である。 |
|---|---|
| (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、収益価格は参考に留め、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)公示価格を規準とした価格 | ①□代表標準地 ■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 | 地域要因 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 公示価格 160,000 円／㎡ | [ 103.4 ] / 100 | 100 / [ 102.0 ] | 100 / [ 64.5 ] | [ 100 ] / 100 | 251,000 | | 街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 +2.0 行政 0.0 その他 0.0 | 街路 -1.0 交通 -5.0 環境 -30.0 行政 -2.0 その他 0.0 |
| (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 | 地域要因 |
| | 前年指定基準地の価格 148,000 円／㎡ | [ 106.8 ] / 100 | 100 / [ 101.0 ] | 100 / [ 62.7 ] | [ 100 ] / 100 | 250,000 | | 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 | 街路 -2.0 交通 -13.0 環境 -25.0 行政 -2.0 その他 0.0 |

(10)対象基準地の前年標準価格等からの検討

①-1対象基準地の検討　■継続　□新規

前年標準価格　240,000 円／㎡

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

□代表標準地　□標準地

標準地番号　－

公示価格　円／㎡

②変動率　年間　+4.2 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

［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、地価動向は概ね堅調に推移している。

［地域要因］　「高尾」駅との接近性に優れた閑静な住宅地域であり、通勤世帯からの人気が高く、地価上昇傾向が継続している。

［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。