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）　－２　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	秋間不動産鑑定事務所
八王子（都）　－2	東京都	多摩第７分科会	氏名	不動産鑑定士　秋間雅樹

鑑定評価額	37,200,000 円	１㎡当たりの価格	114,000 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 1日	(6)路線価	［令和 8年 1月］路線価又は倍率	91,000 円／㎡
(2)実地調査日	令和 8年 6月 16日	(5)価格の種類	正常価格			倍
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				倍率種別	

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	八王子市石川町２５９番１外	②地積（㎡）	326 （　）	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	２中専 (60,200) 準防 高度(２種)
台形 1.2:1	事務所兼共同住宅 ＲＣ３	住宅、店舗、事務所等が混在する住宅地域	北9m都道	水道 下水	小宮 1.3km	(その他) (70,200)

(2) 近隣地域

①範囲	東　150ｍ、西　200ｍ、南　20ｍ、北　20ｍ	②標準的使用	低層事務所兼共同住宅
③標準的画地の形状等	間口　約　20.0 ｍ、　奥行　約　16.0 ｍ、　規模　320 ㎡程度、　形状　長方形		

④地域的特性	特記事項	特にない	街路	９m都道	交通施設	小宮駅南西 1.3km	法令規制	２中専(70,200) 準防 高度(２種)

⑤地域要因の将来予測	都道沿いの住商混在地域。特段の地域要因の変化見られず、しばらく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	低層共同住宅地	(4)対象基準地の個別的要因	形状　0.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　118,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格　19,900 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	同一需給圏は幹線、準幹線道路周辺の住商混在地域等を中心としたバス便利用の住宅地域で、需要者は八王子市内または隣接市等の居住者が中心で、一次取得者が比較的多い傾向にある。最寄り駅からバス便のため利便性に劣る。一般的要因等の影響を受けて地価は概ね微増程度で推移しているものと考えられる。中心価格帯は、土地では３，０００万円～４，０００万円程度であり、新築戸建では、規模はやや小さく、３，５００万円前後程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	周辺地域は小規模の一般住宅を中心とした住宅地域である。また、当該地域は、幹線道路沿いの住商混在地域であるが、共同住宅の想定は合理性を欠くと判断し、当該地域は自己使用目的の取引が中心であり、収益性よりも居住の快適性が重視されて価格が形成されることから、実証的な比準価格を標準とし、指定基準地との検討等を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。

(8) 公示価格を規準とした価格

①□代表標準地 ■標準地 標準地番号	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対象基準地の規準価格（円／㎡）	⑦内訳	標準化補正		地域要因	
八王子　－47							街路	0.0	街路	−5.0
公示価格	[101.3]	100	100	[100]			交通	0.0	交通	0.0
100,000 円／㎡	100	[100]	[89.1]	100	114,000		環境	0.0	環境	+2.0
							画地	0.0	行政	−8.0
							行政	0.0	その他	0.0
							その他	0.0		

(9) 指定基準地からの検討

① 指定基準地番号	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	
八王子（都）　－ 48							街路	0.0	街路	−1.0
前年指定基準地の価格	[106.2]	100	100	[100]			交通	0.0	交通	+5.0
193,000 円／㎡	100	[100]	[179.8]	100	114,000		環境	0.0	環境	+73.0
							画地	0.0	行政	0.0
							行政	0.0	その他	0.0
							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　112,000 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　+1.8 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

［一般的要因］　所得環境等が改善し、各種政策の効果から回復が期待される一方、中東情勢の影響並びに、金融市場の変動等の影響が懸念されている。

［地域要因］　駅から概ね徒歩圏内の住宅地域であり、需要回復による下げ止まりの影響から、地価は増加傾向で推移している。

［個別的要因］　標準的な画地であり、市場競争力は概ね普通である。また、価格形成要因の変動は見られない。