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)-3　　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	株式会社九段緒方総合鑑定
八王子(都)-3	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　　黒瀬　賢一

鑑定評価額	22,800,000 円	１㎡当たりの価格	173,000 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]	135,000 円/㎡
(2)実地調査日	令和　8年　6月 11日	(5)価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	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	八王子市富士見町２６番７「富士見町３７－１０」				②地積(㎡)	132 ( )	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 (50, 100) 準防 高度(1種)
1:1.5	住宅 W2	中小規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域	北6m市道	水道、ガス、下水	京王八王子 1.8km		(その他) (60, 100)

(2)近隣地域

①範囲	東　60　m、西　60　m、南　70　m、北　30　m	②標準的使用	戸建住宅地
③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		

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 6m市道	交通施設	京王八王子駅 北東方1.8km	法令規制	１低専 (60, 100) 準防 高度(1種)
⑤地域要因の将来予測	一般住宅を中心とする住環境が良好な住宅地域であるが、地域要因に大きな変動要因は見当たらないため、当面は現状維持にて推移するものと予測される。							

(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　0.0
(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	173,000 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：同一需給圏は八王子市及び隣接各市で、ＪＲ各線、京王線並びに京王相模原線各駅を駅勢圏とする住宅地域と判断した。主たる需要者は同一需給圏内の居住者が中心で、自己利用目的の取得を検討する都心への通勤者等である。交通利便性にやや劣るが、高台の住宅地で良好な居住環境が形成されていることから、安定した需要が見込まれる地域である。中心となる価格帯は土地で２，０００万円台前半、新築戸建住宅は総額で３，５００万円～４，５００万円である。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由：近隣地域は戸建住宅を中心とする交通利便性の劣る住宅地域であり、その立地条件から、賃貸用不動産の取引が活発ではない地域である。そのため、市場参加者の中心は自己利用目的の個人であり、居住の快適性や利便性を重視した価格判断が行われる。投資目的の需要者の参入が期待される地域ではないため、収益還元法は適用せず、市場の実勢を反映する比準価格を採用し、更に周辺公示地及び指定基準地との均衡にも留意の上、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	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			地域要因	
標準地番号 八王子-111						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
公示価格	[103.1]	100	100	[100.0]	172,000		交通	0.0		交通 +4.0
186,000 円/㎡	100	[105.0]	[106.0]	100			環境	0.0		環境 -2.0
							画地	+5.0		行政 +4.0
							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			地域要因	
八王子(都)-48						標準化補正	街路	0.0		街路 0.0
前年指定基準地の価格	[106.2]	100	100	[100.0]	173,000		交通	0.0		交通 +2.0
193,000 円/㎡	100	[100.0]	[118.8]	100			環境	0.0		環境 +12.0
							画地	0.0		行政 +4.0
							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　167,000 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　+3.6 %　半年間　%

③価格形成要因の変動状況

[一般的要因] 景気は緩やかな回復基調にあるが、金利動向や物価高のほか、中東情勢の動向が景気を下押しする新たなリスクとなっている。

[地域要因] 戸建住宅地域として熟成していることから、地域要因に特段の変動は認められず、当面は現状維持で推移するものと予測される。

[個別的要因] 個別的要因に変動はない。