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）　－ 5　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）　－5		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	12,400,000 円	１㎡当たりの価格	94,000 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］路線価又は倍率	74,000 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		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	①所在及び地番並びに「住居表示」等	八王子市宇津木町９４０番１０３			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 (40,80) 高度(１種)
	1:2	住宅 Ｗ２	中小規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域	北5m市道	水道 ガス 下水	小宮 1.7㎞	（その他）

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　80ｍ、南　20ｍ、北　40ｍ	②標準的使用	戸建住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　8.0 ｍ、　奥行　約　16.0 ｍ、　規模　130 ㎡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　５ｍ市道　／　交通施設：小宮駅南西 1.7㎞　／　法令規制：１低専(40,80) 高度(１種)		
	⑤地域要因の将来予測	丘陵地の区画整然とした戸建住宅地域で、街並みはほぼ出来上がっていることから、今後も概ね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	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　94,000 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、八王子市北東部の住宅地域である。需要者は八王子市及び周辺市に居住する一次取得者層が中心である。当該地域は丘陵地に存し生活利便性はやや劣るが、バス停は徒歩圏内にあり、区画整然とした閑静な住宅地域であることから住宅地需要は概ね安定しており、地価も若干の上昇基調で推移している。なお、中心価格帯は、１３０㎡程度の土地が１，２００万円～１，３００万円、新築戸建住宅が３，０００万円～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	本件地域は戸建住宅を中心とした地域であり、且つ最寄り駅から距離があるため、貸家需要が少なく賃貸市場は概ね未成熟である。よって、収益還元法は適用しなかった。一方、比準価格は、規範性を有する複数の取引事例より比準しており、市場の実勢を反映した実証的な価格である。以上により、当該比準価格を採用し、標準地及び指定基準地との均衡にも十分留意し、上記の通り鑑定評価額を決定した。

(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　－47	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 100,000 円／㎡	[101.3] / 100	100 / [100]	100 / [107.9]	[100] / 100	93,900		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 -3.0 交通 +3.0 環境 +8.0 行政 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 八王子（都）　－ 48	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 193,000 円／㎡	[106.2] / 100	100 / [100]	100 / [219.7]	[100] / 100	93,300		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地 0.0 行政 0.0 その他 0.0	街路 +1.0 交通 +8.0 環境 +90.0 行政 +6.0 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　91,500 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　+2.7 %　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、地価は概ね堅調に推移している。

［地域要因］　地域要因に特段の変動はないが、一般的要因の影響により、地価は緩やかな上昇基調である。

［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。