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)　－ 6　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	あかね不動産鑑定
八王子(都)　－ 6	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　宮川　あかね

鑑定評価額	36,500,000 円	１㎡当たりの価格	335,000 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]	255,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 20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	八王子市子安町三丁目５７６番１２「子安町３－８－７」			②地積(㎡)	109 ( )	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) （その他） (70,200)
	1：1.2	住宅 Ｗ 2	一般住宅のほか共同住宅等が見られる住宅地域	西6.5 m 市道	水道、ガス、下水	八王子480 m	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　10ｍ	②標準的使用	低層住宅地
	③標準的画地の形状等	間口　約　9 m、奥行　約　10 m、規模　108 ㎡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　６．５m市道 交通施設：八王子 南西方480 m 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	一般住宅の中に共同住宅も見られる既成住宅地域である。特段の変動要因がないため、当面は現状を維持するものと予測される。		

(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　+2.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格　335,000　円／㎡
	収益還元法	収益価格　200,000　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ＪＲ中央線「八王子」駅を最寄駅とし、既成の住宅地域を中心とする圏域である。主たる需要者層は、都心に通勤する給与所得者等、４０代前後の一次取得者及び八王子市内や隣接市等からの二次取得者等であると推察される。当該地域は利便性が高く需要は底堅い。新規の供給は限定的だが地価は上昇傾向であり、需要の主な価格帯は、土地は３，０００万円台後半、新築戸建住宅は５，０００万円～６，０００万円程度である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域は戸建住宅を中心に形成されているが、駅に近くアパート等の賃貸物件も見られる。地域の特性から自用目的の取引が中心で、収益物件は経済合理性が乏しいため、収益価格が低く求められたと思われる。他方で、比準価格は同一需給圏内の主たる需要者層が重視するであろう要因を備えた事例から求め、市場性を反映し説得力を有する。したがって、比準価格を標準とし、収益価格は参考に留め、指定基準地との関係性にも留意して鑑定評価額を決定した。

(8)公規価示準格価と格しをた	①□代表標準地 ■標準地 標準地番号 八王子 － 26	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								
	公示価格 280,000 円／㎡	[104.3]／100	100／[104.0]	100／[86.2]	[102.0]／100	332,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
								交通	0.0		交通	-3.0
								環境	0.0		環境	-12.0
								画地	+4.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)指か定ら基の準検地討	①指定基準地番号 八王子(都) － 46	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								
	前年指定基準地の価格 340,000 円／㎡	[110.3]／100	100／[100.0]	100／[115.4]	[102.0]／100	331,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	+1.0
								交通	0.0		交通	+2.0
								環境	0.0		環境	+12.0
								画地	0.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(10)対年ら象標の基準検準価討地格の等前か	①－１対象基準地の検討 ■継続 □新規 前年標準価格　308,000 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　+8.8 %　半年間　%	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	原油不足及び物価高の影響で、需要者には慎重さが見受けられるものの、地価変動率は依然として上昇傾向にある。
			(地域要因)	既成住宅地域であり、数年は現状を維持するものと思われる。
			(個別的要因)	個別的要因に変動はない。