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)　－ 9　宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	鈴木不動産鑑定事務所
八王子(都)　－ 9	東京都	多摩第７	氏名	不動産鑑定士　鈴木　俊幸

鑑定評価額	29,100,000 円	１㎡当たりの価格	190,000 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]	150,000 円／㎡
(２)実地調査日	令和 ８年 ６月 22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	八王子市北野町１２２番３			②地積(㎡)	153 ( )	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) （その他）
	台形 １：1.2	住宅 ＬＳ ２	一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域	北西4.5 m 市道	水道、ガス、下水	八王子1.1 km	

(2)近隣地域	①範囲	東　30ｍ、西　20ｍ、南　80ｍ、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　11 m、奥行　約　14 m、規模　153 ㎡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 ４．５m市道	交通施設：八王子駅　南東方1.1 km
		法令規制：１低専 (40,80) 高度(1種)		
	⑤地域要因の将来予測	駅から徒歩圏内の一般住宅が多い地域であり、当面は現状維持で推移してくものと予測される。隣接する子安町の影響を受け、当該地域の地価は堅調に推移している。		

(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　+1.0

(5)鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	190,000 円／㎡
	収益還元法	収益価格	76,500 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	同一需給圏の範囲はＪＲ中央線八王子駅から徒歩圏内の住宅地域である。主な需要者は市内在住者や都心への通勤者が中心で、需要は安定的に推移している。土地の価格は１３０㎡～２００㎡程度の新築建物で４０００万円から６０００万円程度、中古建物付きの場合で３０００万円から４０００万円程度が需要の中心である。
(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該地域は、収益性よりも居住快適性により不動産の価格が形成される住宅地域であることから、収益価格は低く試算された。本件では、市場で実際に発生した取引を的確に反映し実証性を有する比準価格を重視し、収益価格は参考程度にとどめ、更に前年価格、周辺基準地や標準地との均衡を考慮して鑑定評価額を上記の通り決定した。

(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 － 4	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 街路 0.0 交通 0.0 化環境 0.0 補画地 +1.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +1.0 交通 -1.0 要環境 -18.0 因行政 0.0 その他 0.0
	公示価格 152,000 円／㎡	[102.8]/100	100/[101.0]	100/[82.0]	[101.0]/100	191,000			
(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	標準 街路 0.0 交通 0.0 化環境 0.0 補画地 0.0 正行政 0.0 その他 0.0	地域 街路 +5.0 交通 +9.0 要環境 +64.0 因行政 +6.0 その他 0.0
	前年指定基準地の価格 340,000 円／㎡	[110.3]/100	100/[100.0]	100/[199.0]	[101.0]/100	190,000			

(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 180,000 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 +5.6 % 半年間 %	③価格変動形成要因の	(一般的要因)	金利の上昇傾向、イラン戦争によるインフレの亢進等によって、市場の先行きに対する不安感が高まりつつある。
			(地域要因)	隣接する子安町における地価上昇の影響を受け、当該地域の不動産の価格も上昇傾向にある。
			(個別的要因)	個別的要因の変動は特にない。