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）　－ 14　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）　－14	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	29,600,000 円	１㎡当たりの価格	143,000 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］	115,000 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		路線価又は倍率	倍
					倍率種別	
(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	八王子市散田町四丁目９６８番３１「散田町４－３５－１５」			②地積（㎡）	207（　　）	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）地区計画等
	1:1	住宅 Ｗ２	中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域	北6m市道	水道 ガス 下水	西八王子 1.1km	

(2)近隣地域	①範囲	東　50ｍ、西　50ｍ、南　50ｍ、北　50ｍ			②標準的使用	戸建住宅地		
	③標準的画地の形状等	間口　約　14.0 ｍ、奥行　約　15.0 ｍ、規模　210 ㎡程度、形状　正方形						
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位　北 ６ｍ市道	交通施設	西八王子駅南西 1.1km	法令規制	１低専(40,80)高度(１種)地区計画等
	⑤地域要因の将来予測	中規模の一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした閑静な戸建て住宅地域で、地域要因に特に変化は見られないため、当面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	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	143,000 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	同一需給圏の範囲は、主にＪＲ中央線西八王子駅、または京王高尾線山田駅から高尾駅等を最寄駅とする駅徒歩圏の地域で、街区整然とした平坦な地域である。主な需要者は都心への通勤者が中心となっており、二次取得者が多い。標準地の規模では戸建住宅の利用が主で、土地は２００㎡～３００㎡程度で３，０００万円前後程度であり、建売住宅では敷地規模が小さくなり、４，０００万円から４，５００万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	近隣地域は、交通接近条件に優れ、居住環境が比較的良好な住宅地域であるため、戸建住宅、共同住宅等も存するものの、取引の実態においては、収益性を重視した土地取引はあまり見受けられない。このことから、取引の実態を反映し実証的で説得力のある比準価格を標準に、広域的な価格バランスを考慮し不動産市場動向も勘案しつつ、指定基準地等との検討も踏まえ、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　－10	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 168,000 円／㎡	[101.5] / 100	100 / [104.0]	100 / [114.3]	[100] / 100	143,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+11.0
								環境	0.0		環境	+3.0
								画地	+4.0		行政	0.0
								行政	0.0		その他	0.0
								その他	0.0			

(9)指定基準地からの検討	① 指定基準地番号 八王子（都）　－ 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対象基準地の比準価格（円／㎡）	⑦内訳					
	前年指定基準地の価格 155,000 円／㎡	[103.2] / 100	100 / [104.0]	100 / [108.1]	[100] / 100	142,000	標準化補正	街路	0.0	地域要因	街路	0.0
								交通	0.0		交通	+6.0
								環境	0.0		環境	+2.0
								画地	+4.0		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　138,000 円／㎡	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。
	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／㎡		[地域要因]　駅から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。
	②変動率　年間　+3.6 %　半年間　%		[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。